

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/Santa Croce

Sub-comparto Ambito Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane

capannone 19, capannone 18, capannone 17, piazzale Europa,

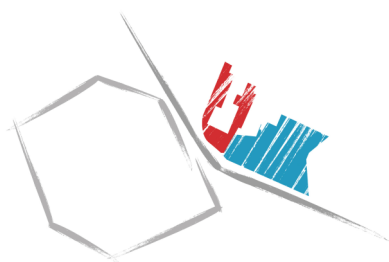
braccio storico di viale Ramazzini e capannone 15

PRU_IP-1a.bis

Sub-comparto Ambito Santa Croce

via Gioia, via Talami, via Veneri sud e viale Ramazzini ovest

PRU_IP-1b



approvazione

elaborato **4**

schema di convenzione urbanistica_(i)

SINDACO

Luca Vecchi

ASSESSORE RIGENERAZIONE URBANA E DEL TERRITORIO

Alex Pratissoli

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO "BANDO PERIFERIE"

DIRETTORE AREA COMPETITIVITA' E INNOVAZIONE SOCIALE

Massimo Magnani

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO

DIRIGENTE DEL SERVIZIO RIGENERAZIONE E QUALITA' URBANA

Elisa Iori

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

progettazione urbana: Devis Sbarzaglia

Andrea Anceschi, Matilde Bianchi, Elisa Bonoretti, Stella Ferrari, Maddalena Fortelli, Giada Grosoli, Daniela Lepori, Marina Parmiggiani, Francesca Sacconi, Anna Scuteri, Mariapia Terenziani

valsat: Raffaele Fenderico

coordinamento amministrativo: Giovanna Vellani

Claudia Bortolani, Cristina Romani

- Art. 1 Premesse
- Art. 2 Atti di accordo, convenzioni urbanistiche ed accordi territoriali
- Art. 3 Oggetto della convenzione
- Art. 4 Descrizione degli interventi, finalità e obiettivi del PRU
- Art. 5 Contenuti della convenzione: interventi, destinazioni d'uso, indici e quantità di progetto del PRU
- Art. 6 Concorso alla realizzazione delle dotazioni territoriali
- Art. 7 Potenzialità edificatorie residue del sub-comparto "PRU_IP-1a.bis"
- Art. 8 Oneri a carico del soggetto attuatore
- Art. 9 Cessione e/o costituzione di servitù di uso pubblico in relazione alle aree destinate alla realizzazione di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti ed eventuale monetizzazione
- Art. 10 Cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree destinate alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi
- Art. 11 Realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
- Art. 12 Caratteristiche tecniche delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
- Art. 13 Modalità di esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
- Art. 14 Realizzazione e collaudo delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
- Art. 15 Contributo per costi sostenuti dall'Amministrazione Comunale
- Art. 16 Realizzazione delle "Aree per il verde pubblico e attrezzature e spazi collettivi" (SVP) previste nel PRU
- Art. 17 Esonero dal contributo di costruzione
- Art. 18 Garanzie
- Art. 19 Elementi progettuali di massima dell'intervento e modifiche al PRU
- Art. 20 Esecuzione del PRU, rilascio del titolo abilitativo alla costruzione degli edifici e agibilità dei fabbricati
- Art. 21 Termini di inizio e ultimazione delle opere e degli edifici
- Art. 22 Rapporti tra il soggetto attuatore ed i suoi successori e/o aventi causa
- Art. 23 Oneri e spese
- Art. 24 Controversie
- Art. 25 Sanzioni ed eventuali escussioni

Art. 1 - Premesse

1. Le seguenti premesse costituiscono parte integrante, sostanziale e costitutiva della presente convenzione, evidenziando le stesse, anche ai sensi dell'art. 1362 del Codice Civile la comune intenzione delle Parti, Comune di Reggio Emilia e soggetto attuatore, nella stipulazione del presente atto.
2. Il Piano Strutturale Comunale (PSC), approvato con DCC n. 5167/70 del 05.04.2011, individua all'art. 5.8 del Capo V "Attuazione del PSC attraverso il Piano Operativo Comunale (POC)" 7 Poli funzionali, ai sensi dell'art. A-15 della LR 20/2000 e s.m.i.; tra i 7 Poli funzionali rientra l'ambito PF-4 "Stazione ferroviaria, Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane" che si caratterizza come ambito vocato al potenziamento, riqualificazione e connessione fra l'Area Nord, il quartiere Santa Croce, il Centro Internazionale Loris Malaguzzi e l'area Campo Volo, nonché quale elemento di relazione urbana e spaziale con l'area a sud della stazione ferroviaria storica, il Campus universitario di San Lazzaro e il centro storico.
Lo stesso PSC individua all'art. 5.5 del Capo V "Attuazione del PSC attraverso il Piano Operativo Comunale (POC)" 23 ambiti da riqualificare, ai sensi dall'art. A-11 della LR 20/2000 e s.m.i.; tra i 23 ambiti da riqualificare rientra l'Ambito AR-10 "Ambito Santa Croce" che si caratterizza per la compresenza di tessuti residenziali e di tessuti produttivi -in gran parte dismessi- sorti nell'immediato contesto della stazione ferroviaria storica.
3. Il Documento Programmatico per la Qualità Urbana (DPQU) relativo all'Area Reggiane e al quartiere Santa Croce, approvato con DGC n. 20055/285 del 15.11.2011 ai sensi dell'art. 41 della LR 20/2000 e s.m.i., conferma la strategia prevista nel Masterplan per l'intera Area Nord e descritta nel Documento di indirizzi per la stesura del primo Piano Operativo Comunale (POC), approvato con DCC n. 5168/75 del 18.04.2011. Il DPQU definisce, per mezzo di uno "Schema progettuale guida", i principali temi posti a monte del "progetto urbano" di riqualificazione dell'intero ambito da "recepire all'interno di specifici Programmi di Riqualificazione Urbana (PRU)" al fine di trasformare l'area delle "ex Officine Reggiane" nel "Parco della conoscenza, innovazione e creatività". Lo "Schema progettuale guida" del DPQU, da perseguire nell'attuazione degli interventi, ancorché realizzati in diversi stralci funzionali attuativi, ha esclusivamente valore di indirizzo programmatico per la redazione dei successivi stralci funzionali attuativi che di volta in volta lo andranno ad approfondire e precisare.
4. Il Piano Operativo Comunale (POC) approvato con DCC n. 9170/52 del 17.03.2014 individua, nella tavola PO.1.2 "DPQU - Programmi di Riqualificazione Urbana", il "PRU_IP-1 - Santa Croce - Area Reggiane" che ricomprende al proprio interno sia il sub-ambito "Area Reggiane" del polo funzionale PF-4 "Stazione ferroviaria, Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane" che l'Ambito di riqualificazione AR-10 "Ambito Santa Croce".
5. Il Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) denominato "PRU_IP-1a - Ambito Centro Intermodale (CIM) e ex Officine Reggiane - Capannone 19, capannone 18, capannone 17, piazzale Europa e braccio storico di viale Ramazzini", approvato con DCC n. 42894/174 del 15.12.2014 attraverso lo strumento del Procedimento Unico semplificato di cui artt. 36 octies, 36 bis e seguenti della LR 20/2000 e s.m.i., disciplina un primo stralcio attuativo relativo ad aree che ricadono all'interno del sub-ambito "Area Reggiane", parte del Polo funzionale PF-4 "Stazione ferroviaria, Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane"; tale sub-ambito, individuato al fine di perseguire gli obiettivi di carattere urbanistico, edilizio e sociale definiti dalla LR 19/1998 e s.m.i. e dal PSC approvato, si attua, anche per successivi stralci funzionali, mediante Programmi di Riqualificazione Urbana (PRU).
Il perimetro del "PRU_IP-1a", primo stralcio attuativo, non si estende pertanto alla totalità delle aree inserite nel PF-4 "Stazione ferroviaria, Centro Intermodale (CIM) ed ex officine Reggiane" e/o nel "PRU_IP-1 - Santa Croce - Area Reggiane" del POC, ma si sviluppa, in

conformità a quanto consentito dagli artt. 1 e 4 della LR 19/1998 e s.m.i. e dall'art. 5.8 comma 4 delle NdA del PSC, soltanto su parte di esse. Il Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) denominato "PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce", oggetto della presente convenzione urbanistica estende ed integra il "PRU_IP-1a" sopra descritto e si sviluppa, in relazione alle caratteristiche urbanistiche delle aree che lo compongono e agli ambiti territoriali di riferimento (Polo funzionale PF-4 e Ambito di riqualificazione AR-10) nei due distinti sub-comparti descritti nell'art. 3.

Art. 2 - Atti di accordo, convenzioni urbanistiche ed accordi territoriali

1. Atto di accordo (Comune e Iren Rinnovabili S.p.A.)

In applicazione degli artt. 3, 5 e 6 della LR 19/1998 e s.m.i. il Comune di Reggio Emilia ha stipulato con Iren Rinnovabili S.p.A. un Atto di accordo ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 241/1990 e s.m.i. e dell'art. 18 della LR 20/2000 e s.m.i. (nel seguito indicato in breve come "Atto di accordo"); tale Atto di accordo, siglato il 16.07.2014 (n. rep. 55773) ed approvato con DCC n. 42894/174 del 15.12.2014, determina il contenuto e l'assunzione degli impegni presi in carico dai firmatari ed individuati come funzionali all'attuazione dell'intervento di riqualificazione e rigenerazione urbana degli edifici, delle aree e delle opere pubbliche e private, ubicati nel comparto "PRU_IP-1a" di cui all'art. 1 comma 5, compreso all'interno del sub-ambito "Area Reggiane", parte del Polo funzionale PF-4 "Stazione ferroviaria, Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane", in conformità a quanto previsto dal Contratto di Valorizzazione Urbana (CVU) e dal Finanziamento Unico di Programmazione (DUP), nonché a quanto di volta in volta disposto dal Consiglio Comunale mediante eventuali Deliberazioni di competenza. L'Atto di accordo definisce le forme della collaborazione in partenariato pubblico privato (PPP) per l'attuazione del "Piano Nazionale per le Città" e dell'Obiettivo n. 10 del DUP, nel più vasto contesto della predisposizione, approvazione e successiva attuazione del primo stralcio del PRU denominato "PRU_IP-1a", fruendo del Finanziamento CVU, del Finanziamento DUP e delle risorse patrimoniali e finanziarie messe a disposizione dell'intervento dal partner privato, quale promissario acquirente e futuro proprietario degli immobili compresi nell'ambito del "PRU_IP-1a".

L'Atto di accordo attesta la natura prioritaria dell'interesse pubblico perseguito con l'attuazione dell'intervento e la valenza strategica della riqualificazione dell'Area Reggiane nell'ambito della più vasta azione di rigenerazione dell'intera Area Nord; definisce le cadenze procedurali previste per la conduzione delle fasi inerenti l'elaborazione e l'approvazione dei progetti dell'intervento, nonché per l'approvazione degli strumenti di programmazione e pianificazione; demanda a successivi Atti di accordo integrativi (dei quali definisce le principali linee guida) le intese inerenti la fase attuativa del "PRU_IP-1a"; le specifiche di tali Atti di accordo integrativi sono riportate nei successivi commi del presente articolo.

Gli interventi di riqualificazione e rigenerazione descritti nell'Atto di accordo hanno ad oggetto sia opere pubbliche che opere private di interesse pubblico ai sensi dell'art. 5 comma 4 della LR 19/1998 e s.m.i., in particolare:

- Riapertura, riqualificazione morfologica e riorganizzazione funzionale del braccio storico di viale Ramazzini;
- Riqualificazione e trasformazione di piazzale Europa nel centro fisico del Parco della Conoscenza - Innovazione - Creatività;
- Riqualificazione architettonica e funzionale del capannone 18 nell'area delle ex Officine Meccaniche Reggiane;
- Riqualificazione architettonica e funzionale del capannone 17 nell'area delle ex Officine Meccaniche Reggiane.

2. Atti di accordo integrativi (Comune e Iren Rinnovabili S.p.A.)

In applicazione degli artt. 3, 5 e 6 della LR 19/1998 e s.m.i. il Comune di Reggio Emilia, ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 241/1990 e s.m.i. e dell'art. 18 della LR 20/2000 e s.m.i.,

ha quindi stipulato con Iren Rinnovabili S.p.A. una serie di successivi atti, nel seguito indicati in breve come “Atti di accordo integrativi”, che si basano sulle linee guida definite nel primo Atto di accordo (di cui al precedente comma 1) e ne approfondiscono i contenuti al fine di disciplinare la concreta realizzazione del primo stralcio attuativo del PRU, denominato “PRU_IP-1a”.

Gli Atti di accordo integrativi ad oggi sottoscritti sono i seguenti:

- Primo Atto di accordo integrativo, siglato in data 16.02.2015 (n. rep. 55777) tra Comune di Reggio Emilia e Iren Rinnovabili S.p.A., a seguito dell’approvazione dello “Schema di Atto di accordo integrativo” in allegato alla DCC n. 42742/175 del 15.12.2014;
- Secondo Atto di accordo integrativo, siglato in data 01.06.2016 (n. rep. 3277 racc. 2270) tra Comune di Reggio Emilia e Iren Rinnovabili S.p.A., a seguito dell’approvazione dello “Schema del Secondo Atto di accordo integrativo” in allegato alla DCC n. 99 del 23.05.2016;
- Terzo Atto di accordo integrativo, siglato in data 20.12.2016 (n. rep. 55832) tra Comune di Reggio Emilia e Iren Rinnovabili S.p.A., a seguito dell’approvazione dello “Schema del Terzo Atto di accordo integrativo” in allegato alla DCC n. 199 del 19.12.2016;
- Quarto Atto di accordo integrativo, siglato in data 25.07.2017 (n. rep. 4849 racc. 3386) tra Comune di Reggio Emilia e Iren Rinnovabili S.p.A., a seguito dell’approvazione dello “Schema del Quarto Atto di accordo integrativo” in allegato alla DCC n. 119 del 24.07.2017.

3. *Costituzione STU Reggiane S.p.A.*

Con atto notaio Baja Guarienti del 19.02.2015 (n. rep. 1596), registrato in data 20.02.2015 (n. rep. 2318) è stata costituita la società “Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria. Società per la trasformazione Urbana in Reggio Emilia S.p.A.” in forma abbreviata “STU Reggiane S.p.A.”, società alla quale è demandata l’attuazione del Programma di Riquilificazione Urbana (PRU) denominato “PRU_IP-1a” di cui all’art. 1 comma 5.

4. *Atto di accordo Bando Periferie (Comune di Reggio Emilia e STU Reggiane S.p.A) e Atti di intesa Bando Periferie (Comune di Reggio Emilia e altri soggetti cofinanziatori)*

Il Comune di Reggio Emilia e il principale soggetto attuatore dell’area (STU Reggiane S.p.A.) hanno sottoscritto, in data 29.08.2016, un ulteriore Atto di accordo, finalizzato allo “Sviluppo del Programma di Rigenerazione Urbana del quartiere storico Santa Croce”, allegato D.2 al “Bando per la predisposizione del Programma Straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle Città metropolitane e dei Comuni capoluogo di Provincia”, nel seguito indicato in breve come “Bando Periferie”, approvato con il DPCM del 25.05.2016 e pubblicato sulla GURI n. 127 del 01.06.2016. In quest’ultimo Atto di accordo si estende anche ad altre aree del quartiere Santa Croce il possibile ambito di intervento del soggetto attuatore e si regolano gli impegni delle parti in ordine alla realizzazione degli interventi previsti nel “Bando Periferie”.

Il “Bando Periferie” si completa poi con una serie di atti di intesa sottoscritti con altri soggetti cofinanziatori degli interventi previsti; tali atti di intesa sono finalizzati a regolare la gestione attuativa del PRU, programmando l’allestimento delle attrezzature e degli spazi, nonché l’avvio delle attività da insediarsi.

5. *Convenzioni a rilievo urbanistico (Comune di Reggio Emilia e STU Reggiane S.p.A)*

Il Comune di Reggio Emilia e il soggetto attuatore STU Reggiane S.p.A. hanno sottoscritto le seguenti convenzioni riguardanti l’attuazione dell’area “Reggiane”:

- Convenzione sottoscritta fra Comune di Reggio Emilia e STU Reggiane S.p.A. ai sensi dell’art. 120 del DLgs 267/2000 e s.m.i. e dell’art. 6 della LR 19/1998 e s.m.i., siglata in data 23.02.2015 (n. rep. 1605 racc. 1127) e registrata in data 25.02.2015 al n. 2409;
- Convenzione sottoscritta fra Comune di Reggio Emilia e STU Reggiane S.p.A. ai sensi dell’art. 120 del DLgs 267/2000 e s.m.i. e dell’art. 6 della LR 19/1998 e s.m.i., siglata in data 01.06.2016 (n. rep. 3278 racc. 2271);
 - Addendum alla Convenzione sottoscritta fra Comune di Reggio Emilia e STU Reggiane

in data 01.06.2016 (n. rep. 3278 racc. 2271), sottoscritto in data 25.07.2017 (n. rep. 4850 - racc. 3387);

- Secondo Addendum alla Convenzione sottoscritta fra Comune di Reggio Emilia e STU Reggiane in data 01.06.2016 (n. rep. 3278 racc. 2271), sottoscritto in data 08.05.2018 (prot. 58565);
- Terzo Addendum alla Convenzione sottoscritta fra Comune di Reggio Emilia e STU Reggiane in data 01.06.2016 (n. rep. 3278 racc. 2271), sottoscritto in data ...;
- Convenzione urbanistica sottoscritta fra Comune di Reggio Emilia e STU Reggiane S.p.A. per la realizzazione del primo stralcio attuativo del PRU, denominato "PRU_IP-1a", siglata in data 14.07.2016 (n. rep. 55814);
- Addendum alla Convenzione sottoscritta fra Comune di Reggio Emilia e STU Reggiane in data 14.07.2016 (rep.n.55814) per la realizzazione del primo stralcio attuativo del PRU, denominato "PRU_IP-1a", sottoscritto in data ...;

6. *Accordo territoriale e Accordi territoriali integrativi (Comune e Provincia di Reggio Emilia)*

Lo sviluppo del Polo funzionale PF-4 "Stazione ferroviaria, Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane", ai sensi dell'art. 5.8 comma 5 delle Norma di Attuazione (NdA) del PSC, è definito tramite Accordi territoriali di cui all'art. 15 della LR 20/2000 e s.m.i. e gli interventi in esso programmati sono disciplinati in sede di POC, anche per fasi successive, sulla base di uno schema progettuale guida.

Gli Accordi territoriali relativi al Polo funzionale PF-4 ad oggi sottoscritti sono i seguenti:

- Accordo territoriale, parte integrante del PSC, approvato da parte del Comune e della Provincia di Reggio Emilia rispettivamente con DCC n. 5167/70 del 05.04.2011 e con DGP n. 63 del 01.03.2011;
- Accordo territoriale integrativo per l'attuazione del Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) denominato "PRU_IP-1a - Ambito Centro Intermodale (CIM) e ex Officine Reggiane - Capannone 19, capannone 18, capannone 17, piazzale Europa e braccio storico di viale Ramazzini", sottoscritto tra Comune e Provincia di Reggio Emilia e relativo al primo stralcio attuativo del sub-ambito "Area Reggiane" del Polo funzionale PF-4 (Schema di Accordo territoriale integrativo proposto dal Comune e trasmesso alla Provincia, in data 17.07.2014, unitamente agli elaborati del "PRU_IP-1a" per poi essere approvato da parte della Provincia con Decreto Presidenziale n. 104 del 10.12.2014 e da parte del Comune con Delibera di Consiglio n. 42894/174 del 15.12.2014);
- Schema di Accordo territoriale integrativo relativo al sub-comparto "PRU_IP-1a.bis" del "PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce" che estende ed integra il precedente Accordo territoriale integrativo per l'attuazione del "PRU_IP-1a" (Allegato 1 al PRU).

- 7.** L'Atto di accordo e gli Atti di accordo integrativi per la realizzazione del primo stralcio attuativo "PRU_IP-1a", nonché l'Atto costitutivo di STU Reggiane S.p.A. e l'Atto di accordo Bando Periferie (di cui ai precedenti commi 1, 2, 3 e 4 del presente articolo), le convenzioni (di cui al precedente comma 5 del presente articolo), l'Accordo territoriale e gli Accordi territoriali integrativi (di cui al precedente comma 6 del presente articolo) devono intendersi qui integralmente richiamati, come parte integrante e costitutiva della presente convenzione. Le prescrizioni e le disposizioni degli Atti di accordo, delle convenzioni e degli Accordi territoriali devono considerarsi, ad ogni effetto, prescrizioni e disposizioni della presente convenzione.

Art. 3 - Oggetto della convenzione

- 1.** La presente convenzione urbanistica ha per oggetto la regolamentazione della realizzazione del Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) denominato "**PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce**" che si compone, in relazione alle caratteristiche urbanistiche delle aree che lo compongono e agli ambiti territoriali di riferimento (Polo

funzionale PF-4 e Ambito di riqualificazione AR-10), di due distinti sub-comparti così individuati:

- il sub-comparto est, in seguito denominato **“PRU_IP-1a.bis - Ambito Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane - Capannone 19, capannone 18, capannone 17, piazzale Europa, braccio storico di viale Ramazzini e capannone 15”**, ricade all’interno del sub-ambito **“Area Reggiane”**, parte del Polo funzionale PF-4, e discende direttamente dall’ampliamento e dall’aggiornamento del **“PRU_IP-1a”** di cui all’art. 1 comma 5.

Il **“PRU_IP-1a.bis”**, che riguarda sia aree pubbliche che aree private la cui riqualificazione risponde ad un interesse pubblico, si estende su una superficie territoriale pari a 148.204 mq (il **“PRU_IP-1a”**, primo stralcio attuativo dell’area, si estendeva su una superficie territoriale pari a 102.814 mq che è stata poi rettificata, in sede di progetto esecutivo, su una superficie territoriale pari a 102.415 mq).

- il sub-comparto ovest, in seguito denominato **“PRU_IP-1b - Ambito Santa Croce - via Gioia, via Talamì, via Veneri sud e viale Ramazzini ovest”**, interessa aree ricadenti all’interno dell’Ambito di riqualificazione AR-10 **“Ambito Santa Croce”**, a cui si aggiungono alcuni tratti di viabilità pubblica (via Talamì, via Veneri sud e viale Ramazzini ovest) esterni al suddetto Ambito di riqualificazione.

Il **“PRU_IP-1b”**, che riguarda perlopiù aree private la cui riqualificazione/riuso risponde ad un interesse pubblico, si estende su una superficie territoriale pari a 62.231 mq.

L’ambito del **“PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce”**, relativo al secondo stralcio attuativo del sub-ambito **“Area Reggiane”** (che estende ed integra il primo stralcio attuativo **“PRU_IP-1a”** richiamato all’art. 1 comma 5) si sviluppa quindi su una superficie territoriale complessiva pari a 210.435 mq che potrà essere rettificata in fase di progetto esecutivo, ai sensi dell’art. 18 delle NdA del PRU, senza che ciò comporti variante allo stesso PRU. La superficie territoriale del PRU interessa le aree censite al N.C.E.U. del Comune di Reggio Emilia elencate nelle seguenti tabelle suddivise in relazione al sub-comparto di appartenenza.

Elenco delle particelle ricomprese nel PRU_IP-1a bis e relativi dati catastali

Dati catastali derivati da visure per immobile: situazione degli atti informatizzati al 07 novembre 2017

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	TIPO	SUPERFICIE o CONSISTENZA CATASTALE (mq)	QUOTA PROPRIETA'	CODICE FISCALE	DENOMINAZIONE PROPRIETARIO
127	parte		Area stradale	ND			Aree pubbliche senza identificativo catastale
128	149		Area urbana	440	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
128	156		Area urbana	743	1/1	2662420351	Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria - Società per la Trasformazione Urbana in Reggio Emilia S.p.A.
128	180	1	in corso di def.	ND	1/1	2662420351	Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria - Società per la Trasformazione Urbana in Reggio Emilia S.p.A.
128	95p	6	in corso di def.	ND	1/1	768870354	Fantuzzi Immobiliare S.r.l
128	161p		Semin. arbor.	3.850	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
128	191		Area urbana	2.739	1/1	768870354	Fantuzzi Immobiliare S.r.l
128	192		Area urbana	3.281	1/1	2662420351	Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria - Società per la Trasformazione Urbana in Reggio Emilia S.p.A.
128	parte		Area stradale	ND			Aree pubbliche senza identificativo catastale
136	22	3	Fabbricati	ND	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
		7	Fabbricati	1.209	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
		8	Fabbricati	674	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
		9	Fabbricati	357	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
		10	Fabbricati	5.831	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
		11	Fabbricati	2.002	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
136	25	4	Fabbricati	ND	1/1	2662420351	Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria - Società per la Trasformazione Urbana in Reggio Emilia S.p.A.
136	26	4	Fabbricati	ND	1/1	2662420351	Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria - Società per la Trasformazione Urbana in Reggio Emilia S.p.A.
136	27	4	Fabbricati	ND	1/1	2662420351	Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria - Società per la Trasformazione Urbana in Reggio Emilia S.p.A.
136	30	6	in corso di def.	ND	1/1	768870354	Fantuzzi Immobiliare S.r.l
136	39p		Area urbana	177	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
136	40	4	Fabbricati	ND	1/1	2662420351	Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria - Società per la Trasformazione Urbana in Reggio Emilia S.p.A.
136	41	4	Fabbricati	ND	1/1	2662420351	Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria - Società per la Trasformazione Urbana in Reggio Emilia S.p.A.
136	51		Terreni	35			Ente Urbano
136	59p		Area urbana	4.132	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
136	60		Area urbana	77			Ente urbano
136	61		Area urbana	3.093	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
136	62		Area urbana	313	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
136	63		Area urbana	265	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
136	64		Area urbana	33	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
136	65p	3	Area urbana	34.152	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
136	66		Area urbana	233	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
136	79		Area urbana	149	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
136	80	2	in corso di def.	ND	1/1	768870354	Fantuzzi Immobiliare S.r.l
136	82		Fabbricati	ND	1/1	2662420351	Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria - Società per la Trasformazione Urbana in Reggio Emilia S.p.A.
136	85		Area urbana	169	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
136	86		Area urbana	572	1/1	2662420351	Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria - Società per la Trasformazione Urbana in Reggio Emilia S.p.A.
136	87		Area urbana	120	1/1	2662420351	Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria - Società per la Trasformazione Urbana in Reggio Emilia S.p.A.
138	66		Area urbana	326	1/1	145920351	Comune di Reggio Emilia
138	parte		Area stradale	ND			Aree pubbliche senza identificativo catastale

"p": identifica le particelle catastali ricomprese parzialmente nel perimetro. Le superfici riportate invece sono riferite all'intera particella

"ND": dato non riportato in visura

Elenco delle particelle ricomprese nel PRU_IP-1b e relativi dati catastali

Dati catastali derivati da visure per immobile: situazione degli atti informatizzati al 04 agosto 2017

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	TIPO	SUPERFICIE o CONSISTENZA CATATALE (mq)	QUOTA PROPRIETA'	CODICE FISCALE	DENOMINAZIONE PROPRIETARIO
126	parte		Area stradale	ND			Aree pubbliche senza identificativo catastale
127	70		Fabbricati	ND	1/1	2080471200	Ferrovie Emilia Romagna S.r.l
127	71		Fabbricati	ND	1/1	2080471200	Ferrovie Emilia Romagna S.r.l
127	72		Fabbricati	ND	1/1	2080471200	Ferrovie Emilia Romagna S.r.l
127	73	1	Fabbricati	ND	1/1	2080471200	Ferrovie Emilia Romagna S.r.l
127	74		Fabbricati	ND	1/1	2080471200	Ferrovie Emilia Romagna S.r.l
127	75		Fabbricati	ND	1/1	2080471200	Ferrovie Emilia Romagna S.r.l
127	76		Fabbricati	ND	1/1	2080471200	Ferrovie Emilia Romagna S.r.l
127	148		Semin. arbor.	791	1/1	1484890353	Marina S.r.l.
127	154		Seminativo	1.116	1/1	1484890353	Marina S.r.l.
127	155		Seminativo	1.351	1/1	1484890353	Marina S.r.l.
127	165		Fabbricati	ND	1/1	1484890353	Marina S.r.l.
127	169		Seminativo	2.684	1/3	CFFMSM64R12H223J	Caffarri Massimiliano
		1/3			CFFSMN59P46H223H	Caffarri Simona	
		1/3			CTTCNN32R70A850T	Cattini Corinna	
127	318		Fabbricati	ND	1/1	80003900356	Vanni S.a.s. di Rossi Maria Regina & C
127	348	8	Fabbricati	76	1/1	80020850378	M4 - Società Immobiliare a responsabilità limitata
		9	Fabbricati	57	1/1	80020850378	M4 - Società Immobiliare a responsabilità limitata
		10	Fabbricati	50	1/1	80020850378	M4 - Società Immobiliare a responsabilità limitata
		11	Fabbricati	323	1/1	80020850378	M4 - Società Immobiliare a responsabilità limitata
		12	Fabbricati	85	1/1	80020850378	M4 - Società Immobiliare a responsabilità limitata
127	352	13	Fabbricati	247	1/1	80020850378	M4 - Società Immobiliare a responsabilità limitata
		4	Fabbricati	ND	1/1	80020850378	M4 - Società Immobiliare a responsabilità limitata
		5	Fabbricati	ND	1/1	80020850378	M4 - Società Immobiliare a responsabilità limitata
127	374	6	Fabbricati	539	1/1	80020850378	M4 - Società Immobiliare a responsabilità limitata
		7	Fabbricati	143	1/1	80020850378	M4 - Società Immobiliare a responsabilità limitata
127	376		Seminativo	75	1/1	1484890353	Marina S.r.l.
127	377		Seminativo	125	1/1	1484890353	Marina S.r.l.
127	379		Seminativo	25	1/1	1484890353	Marina S.r.l.
127	379		Fabbricati	ND	1/3	CFFMSM64R12H223J	Caffarri Massimiliano
		1/3			CFFSMN59P46H223H	Caffarri Simona	
		1/3			CTTCNN32R70A850T	Cattini Corinna	
127	391		Fabbricati	ND	1/3	CFFMSM64R12H223J	Caffarri Massimiliano
		1/3			CFFSMN59P46H223H	Caffarri Simona	
		1/3			CTTCNN32R70A850T	Cattini Corinna	
127	403		Fabbricati	ND	1/1	2080471200	Ferrovie Emilia Romagna S.r.l
127	404		Fabbricati	ND	1/1	2080471200	Ferrovie Emilia Romagna S.r.l
127	parte		Area stradale	ND			Aree pubbliche senza identificativo catastale

"p": identifica le particelle catastali ricomprese parzialmente nel perimetro. Le superfici riportate invece sono riferite all'intera particella

"ND": dato non riportato in visura

2. I principali riferimenti normativi che disciplinano la redazione del “PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce” sono:

- LR 19/1998 e s.m.i. “Norme in materia di riqualificazione urbana”;
- LR 20/2000 e s.m.i. “Disciplina generale sulla tutela e l’uso del territorio”;
- LR 31/2002 e LR 15/2013 e s.m.i. “Disciplina generale dell’edilizia” e “Semplificazione della disciplina edilizia”;
- NdA del PSC approvato con DCC n. 5167/70 del 05.04.2011 e successive varianti;
- NdA del RUE approvato con DCC n. 5167/70 del 05.04.2011 e successive varianti;
- NdA del POC approvato con DCC n. 9170/52 del 17.03.2014 e successive varianti;
- Accordo Territoriale, di cui all’art. 2 comma 6, parte integrante del PSC approvato, sottoscritto tra Comune e Provincia di Reggio Emilia rispettivamente con DCC n. 5167/70 del 05.04.2011 e con DGP n. 63 del 01.03.2011;
- Accordo territoriale integrativo per l’attuazione del “PRU_IP-1a”, di cui all’art. 2 comma 6, sottoscritto tra Comune e Provincia di Reggio Emilia;
- Schema di Accordo territoriale integrativo per l’attuazione del sub-comparto “PRU_IP-1a.bis”, che estende ed integra l’Accordo territoriale integrativo per l’attuazione del “PRU_IP-1a”, di cui all’art. 2 comma 6, sottoscritto tra Comune e Provincia di Reggio Emilia, (Allegato 1 al PRU);
- Atto di accordo per la realizzazione del primo stralcio attuativo “PRU_IP-1a”, di cui all’art. 2 comma 1, relativo alle intese di partenariato pubblico privato e stipulato tra Comune di Reggio Emilia e Iren Rinnovabili S.p.A. ai sensi degli artt. 3, 5 e 6 della LR 19/1998 e s.m.i., dell’art. 11 della Legge n. 241/1990 e s.m.i., dell’art. 18 della LR 20/2000 e s.m.i. e approvato con DCC n. 42894/174 del 15.12.2014;
- Atti di accordo integrativi, relativi alle modalità di realizzazione del primo stralcio attuativo “PRU_IP-1a”, di cui all’art. 2 comma 2, e siglati tra Comune di Reggio Emilia e Iren Rinnovabili S.p.A. in coerenza con le linee guida dettate dal precedente Atto di accordo, ai sensi degli artt. 3, 5 e 6 della LR 19/1998 e s.m.i. e dell’art. 11 della Legge n. 241/1990 e s.m.i. (Primo Atto di accordo integrativo n. rep. 55777 del 16.02.2015, Secondo Atto di accordo integrativo n. rep. 3277 racc. 2270 del 01.06.2016, Terzo Atto di accordo integrativo n. rep. 55832 del 20.12.2016, Quarto Atto di accordo integrativo n. rep. 4849 racc. 3386 del 25.07.2017);
- Atto di costituzione della società “Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria. Società per la trasformazione Urbana in Reggio Emilia S.p.A.” in forma abbreviata “STU Reggiane S.p.A.”, società alla quale è demandata l’attuazione del Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) denominato “PRU_IP-1a” di cui all’art. 2 comma 3.
- Atto di accordo Bando Periferie relativo allo sviluppo del Programma di Rigenerazione Urbana del quartiere storico Santa Croce, di cui all’art. 2 comma 4, e siglato tra Comune di Reggio Emilia e soggetto attuatore STU Reggiane S.p.A. il 29.08.2016;
- Atti di intesa Bando Periferie siglati tra Comune di Reggio Emilia e soggetti cofinanziatori, di cui all’art. 2 comma 4, finalizzati all’allestimento e alla gestione delle attività da insediarsi a seguito degli interventi programmati nel “Bando Periferie” di cui al DPCM del 25.05.2016.
- Convenzioni urbanistiche per l’attuazione del primo stralcio attuativo “PRU_IP-1a”, sottoscritte tra Comune di Reggio Emilia e soggetto attuatore STU Reggiane S.p.A., di cui all’art. 2 comma 5;
- Elaborati relativi alla partecipazione del Comune di Reggio Emilia al “Bando per la predisposizione del Programma Straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle Città metropolitane e dei Comuni capoluogo di Provincia” -Legge n. 208/2015- e atti di programmazione, pianificazione e ammissione a tale finanziamento.

Si dà atto che, successivamente alla adozione del “PRU_IP-Bando Periferie Reggiane/Santa Croce” è entrata in vigore, dal 01 gennaio 2018, la legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 “*Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio*” che: (i) ha abrogato la legge regionale 20/2000 e la legge regionale 19/1998; (ii) all’articolo 79 comma 3 ha previsto che “*i programmi di riqualificazione urbana in corso alla data di*

entrata in vigore della presente legge sono ultimati secondo quanto previsto dalla legge regionale n. 19 del 1998”; (iii) sino al 31 dicembre 2020, ai sensi dell’articolo 4 comma 4 e delle norme da questo richiamate, “possono essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge ... d) i Programmi di riqualificazione urbana (PRU), di cui alla legge regionale 3 luglio 1998, n. 19 (Norme in materia di riqualificazione urbana)”.

3. Il Piano Operativo Comunale (POC) approvato con DCC n. 9170/52 del 17.03.2014 individua, nella tavola PO.1.2 “DPQU - Programmi di Riqualificazione Urbana”, il “PRU_IP-1 - Santa Croce - Area Reggiane” che ricomprende al proprio interno sia il sub-ambito “Area Reggiane” del polo funzionale PF-4 “Stazione ferroviaria, Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane” che l’Ambito di riqualificazione AR-10 “Ambito Santa Croce”. Il “PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce”, ai sensi dell’art. 22 comma 1 lettera b) della LR 20/2000 e s.m.i., prevede modifiche e integrazioni al POC vigente sia in riferimento al sub-comparto “PRU_IP-1a.bis” che al sub-comparto “PRU_IP-1b”.
4. Il Comune di Reggio Emilia e il soggetto attuatore danno atto e dichiarano, ad ogni effetto, che l’Atto di accordo e i susseguenti Atti di accordo integrativi (per la realizzazione del primo stralcio attuativo “PRU_IP-1a” di cui all’art. 1 comma 5), nonché l’Atto costitutivo di STU Reggiane S.p.A. e l’Atto di accordo Bando Periferie (per l’estensione dell’ambito di intervento del soggetto attuatore anche ad altre aree del quartiere Santa Croce) richiamati nell’art. 2 ai commi 1, 2, 3 e 4, si configurano come atti costituenti rapporto di Partenariato Pubblico Privato, funzionali all’attuazione del “PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce”; gli elaborati e gli atti tutti ad essi allegati, da intendersi qui integralmente richiamati e trascritti quale elemento integrante e costitutivo della presente convenzione, disciplinano gli interventi da attuarsi e prevalgono, ad ogni effetto, sulle disposizioni eventualmente contrastanti che dovessero essere contenute nella presente convenzione e/o negli ulteriori elaborati costitutivi del PRU. Per quanto non disciplinato dagli Atti di accordo e dai relativi allegati troveranno applicazione le disposizioni contenute negli elaborati costitutivi del PRU. Parte degli impegni contenuti negli Atti di accordo viene testualmente riprodotta o specificamente richiamata dalla presente convenzione, fermo restando che quanto non costituisce oggetto di riproduzione o specifico richiamo nel testo della presente convenzione conserva comunque integrale efficacia tra le Parti e non potrà in alcun caso essere considerato oggetto di abbandono o decadenza.

Art. 4 - Descrizione degli interventi, finalità e obiettivi del PRU

1. Il “PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce” persegue l’obiettivo strategico di rigenerare/riqualificare parte del quartiere storico “Santa Croce” e di sviluppare nel contempo il “Parco della conoscenza, innovazione e creatività” quale volano per promuovere lo sviluppo competitivo del territorio e delle sue imprese, nelle seguenti modalità:
 - nel sub-comparto est (“PRU_IP-1a.bis - Ambito Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane - Capannone 19, capannone 18, capannone 17, piazzale Europa, braccio storico di viale Ramazzini e capannone 15”) il primo consolidato nucleo del “Parco della conoscenza, innovazione e creatività” è costituito dai centri di ricerca già esistenti: il Centro Internazionale Loris Malaguzzi e il Tecnopolo (capannone 19) che comprende laboratori universitari e centri di ricerca per il trasferimento tecnologico; la crescita e la sinergia di queste strutture incentiverà altre aziende di eccellenza a collocarsi in quest’area per sviluppare filiere innovative e nuove imprese, con l’obiettivo di generare e implementare nuove idee al fine di aumentare l’attrattività e la competitività della città e del suo tessuto economico e produttivo;

- nel sub-comparto ovest (“PRU_IP-1b - Ambito Santa Croce - via Gioia, via Talami, via Veneri sud e viale Ramazzini ovest”) il riuso -anche temporaneo- di ambiti produttivi dismessi, sia pubblici che privati, verso funzioni principalmente finalizzate ad ospitare enti e associazioni volte ad offrire servizi di interesse generale (in ambito culturale, sociale, sportivo, ecc...) attiverà nuove dinamiche di innovazione sociale in grado di ricreare interazione fra il quartiere e le polarità pubbliche presenti, di aumentare il presidio del territorio, di favorire le relazioni interculturali e, più in generale, di sviluppare nuove forme di cittadinanza attiva.
2. Il “PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce” persegue altresì, in coerenza con gli obiettivi strategici sopra definiti, i seguenti principali obiettivi e interventi:
- *obiettivi specifici nel sub-comparto est (“PRU_IP-1a.bis”):*
 - riqualificazione/rigenerazione dell’ambito e miglioramento della qualità ambientale grazie ad interventi sostenibili che prevedono misure volte a proteggere l’ambiente e la salute umana, prevenendo e/o riducendo gli impatti negativi degli interventi e rimuovendo le conseguenze delle lesioni ambientali arrecate dalle pregresse attività sviluppate nel sito;
 - riqualificazione/riapertura di nuove connessioni per la mobilità carrabile pubblica e privata finalizzati ad intercettare e semplificare i flussi a scala extraurbana;
 - realizzazione e razionalizzazione di collegamenti capillari e diffusi per la mobilità ciclo-pedonale a scala urbana verso il centro storico, i quartieri limitrofi (Area Nord, quartiere Santa Croce, area a sud della stazione ferroviaria storica, area Campo Volo) e i punti nodali del sistema “educazione e conoscenza” (Centro Internazionale Loris Malaguzzi, Tecnopolo, Campus universitario di San Lazzaro, Parco della conoscenza, innovazione e creatività);
 - razionalizzazione e segnalazione, informazione e messa in rete del sistema di connessioni e collegamenti delle emergenze, nonché del sistema della mobilità e degli eventi della città.
 - *interventi previsti nel sub-comparto est (“PRU_IP-1a.bis”):*
 - riqualificazione fisica e funzionale di piazzale Europa e sua trasformazione in nuova polarità urbana quale ingresso al “Parco della conoscenza, innovazione e creatività”, nuovo fronte nord della stazione ferroviaria storica e nuovo collegamento fra il quartiere e il centro storico della città; riconversione dell’attuale parcheggio (CIM) in un parco innovativo in cui siano compresenti spazi di sosta, la cui fruizione continua sarà incentivata dalla presenza nel quartiere di funzioni differenziate e alternative fra di loro, e funzioni di piattaforma intermodale, finalizzate alla gestione di nuovi flussi e dinamiche di utilizzo, in coerenza con la futura evoluzione del contesto;
 - riapertura, riqualificazione fisica e funzionale del braccio storico di viale Ramazzini, attualmente ricompreso all’interno dell’Area ex Officine Reggiane, quale dorsale delle funzioni e degli spazi pubblici più rilevanti nonché quale boulevard di ingresso, distribuzione e collegamento del quartiere e del “Parco della conoscenza, innovazione e creatività” al sistema viario portante delle tangenziali;
 - potenziamento ed ampliamento del ruolo attrattivo svolto dalle polarità esistenti (Centro Internazionale Loris Malaguzzi e Tecnopolo);
 - conferma del Tecnopolo (capannone 19), che comprende laboratori universitari e centri di ricerca per il trasferimento tecnologico, quale dotazione territoriale per attrezzature e spazi collettivi (di cui all’art. A-24 della LR 20/2000 e s.m.i.), oggetto di cessione anticipata rispetto allo sviluppo del PRU, nel più complessivo contesto di riqualificazione dell’ambito in cui è fisicamente e giuridicamente ricompreso, in una prospettiva di ampliamento che ne permetta l’adeguamento funzionale all’interno del più complessivo progetto di riqualificazione e di costruzione del “Parco della conoscenza, innovazione e creatività”. Il Tecnopolo viene confermato quale progetto che per primo ha segnato lo stigma della riqualificazione dell’intera area, caratterizzato come “incubatore” per lo *start-up* e lo *spin-off* d’impresa, con la

- funzione di mettere in contatto i laboratori di ricerca pubblici e privati con le imprese, trasferire *know-how*, diffondere informazioni tecnologiche e creare quel *network* di relazioni necessarie alla creazione e alla diffusione della conoscenza;
- riqualificazione architettonica e funzionale dei capannoni 15b, 15c, 17 e 18, adiacenti al Tecnopolo (capannone 19), con interventi coerenti con gli stilemi che hanno caratterizzato il progetto del Tecnopolo stesso, oggi esistente e operativo, prevedendo il recupero e la valorizzazione della struttura industriale esistente (intesa come straordinaria testimonianza della memoria storica del contesto) per la realizzazione di “contenitori” idonei principalmente alla collocazione di centri di ricerca, *start-up* e *spin-off* d’impresa, nuove realtà imprenditoriali produttive, attività legate al terziario avanzato, alla cultura, ai servizi e alla residenza collettiva non turistica; gli interventi verranno realizzati secondo criteri di sostenibilità ambientale, flessibilità ed efficienza energetica, e saranno strettamente commisurati alle esigenze -anche di ampliamento e/o nuova costruzione- delle attività che vi si verranno ad insediare;
 - messa in sicurezza e recupero funzionale del capannone 15a, adiacente al Tecnopolo (capannone 19) e parallelo alla linea ferroviaria Milano-Bologna, con interventi di miglioramento sismico delle strutture esistenti per rendere possibile un utilizzo polifunzionale della struttura, principalmente vocata ad ospitare attività culturali, ricreative, sportive e di spettacolo a servizio del quartiere e dell’intera città;
 - risoluzione delle eventuali problematiche ambientali, connesse alle matrici suolo ed aria, in conformità a quanto previsto nei progetti di caratterizzazione e bonifica dell’area nonché alle prescrizioni degli Enti competenti in materia ambientale.
- *obiettivi specifici nel sub-comparto ovest (“PRU_IP-1b”):*
 - attivazione e sostegno al processo di rigenerazione urbana “collaborativa” del quartiere storico Santa Croce;
 - riuso, anche temporaneo e con interventi di micro-riqualificazione (manutenzioni, messe in sicurezza, adeguamenti funzionali), della città privata, con particolare riferimento alle aree produttive dismesse e agli spazi abbandonati e/o residuali, al fine di attivare nuove forme di innovazione sociale (servizi e processi) in grado di favorire l’interazione fra il quartiere e le polarità pubbliche presenti, aumentare il presidio del territorio, favorire le interazioni interculturali e, più in generale, sviluppare forme di cittadinanza attiva;
 - riqualificazione/riapertura di nuove connessioni per la mobilità carrabile pubblica e privata finalizzati ad intercettare e semplificare i flussi a scala urbana.
 - *interventi previsti nel sub-comparto ovest (“PRU_IP-1b”):*
 - riqualificazione e recupero funzionale, con interventi temporanei e a “bassa definizione”, degli ex magazzini logistici di via Gioia n. 24, da destinare allo svolgimento di attività sportive dilettantistiche e/o ad altre attività compatibili di interesse collettivo;
 - riqualificazione e recupero funzionale, con interventi temporanei e a “bassa definizione”, degli ex magazzini logistici di via Gioia n. 22/a, da destinare a sede museale per l’esposizione di veicoli (moto ed auto) d’epoca e a laboratori didattici di piccola meccanica e/o ad altre attività compatibili di interesse collettivo;
 - riqualificazione e recupero funzionale, con interventi temporanei e a “bassa definizione”, degli ex magazzini logistici di via Gioia n. 22/b, da destinare a centro teatrale e/o ad altre attività compatibili di interesse collettivo;
 - riqualificazione e recupero funzionale, con interventi temporanei e a “bassa definizione”, degli ex magazzini logistici di via Gioia n. 22/c, da destinare allo svolgimento di attività sportive dilettantistiche e servizi educativi e/o ad altre attività compatibili di interesse collettivo;
 - riqualificazione e recupero funzionale, con interventi temporanei e a “bassa definizione”, dell’ex mangimificio “Caffarri” di via Gioia n. 4, da destinare alla sede di attività sociali e laboratoriali nel campo della sostenibilità ambientale e creatività

- e/o ad altre attività compatibili di interesse collettivo;
- riqualificazione e recupero funzionale, con interventi temporanei e a “bassa definizione”, dell'ex discoteca “Maffia” di viale Ramazzini n. 35, da destinare a sede di progetti e servizi a favore di persone socialmente disagiate e/o ad altre attività compatibili di interesse collettivo;
- riqualificazione e recupero funzionale dei fabbricati dell'ex deposito ferroviario di via Talami n. 7, con interventi di rigenerazione un magazzino potrà essere destinato a sede museale per l'esposizione di mezzi ferroviari d'epoca, a laboratori didattici di piccola meccanica e/o ad altre attività compatibili di interesse collettivo;
- riqualificazione e recupero funzionale delle aree esterne e degli altri magazzini dell'ex deposito ferroviario di via Talami che potranno essere oggetto di un intervento di rigenerazione finalizzato ad ospitare in via definitiva attività di interesse generale;
- riqualificazione della viabilità di quartiere (via Gioia, via Talami, via Veneri sud e viale Ramazzini ovest) al fine sia di risolvere la cesura rappresentata dalla linea ferroviaria verso nord (con la riapertura dell'attraversamento “a raso”) che di aumentare la qualità fisica, funzionale, fruitiva e percettiva del quartiere e in particolare dello spazio pubblico che ne costituisce il tessuto connettivo, non solo infrastrutturale, ma anche relazionale.

Art. 5 - Contenuti della convenzione: interventi, destinazioni d'uso, indici e quantità di progetto del PRU

1. Le modalità attuative a cui ci si è conformati nella elaborazione del “PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce” sono state declinate in relazione ai principali ambiti territoriali di riferimento (Polo funzionale PF-4 e Ambito di riqualificazione AR-10) cui afferiscono i due sub-comparti (“PRU_IP-1a.bis” e “PRU_IP-1b”) che compongono il PRU.

Di seguito si riportano gli indici e i parametri che regolano l'attuazione del PRU:

- Categorie di intervento ammesse
- Destinazioni d'uso ammesse
- Indici edificatori
- Quote di parcheggi pubblici (P2) e parcheggi pertinenziali (P1)

Nel caso in cui i progetti esecutivi proponano diverse distribuzioni di spazi e destinazioni d'uso rispetto a quanto previsto nel progetto preliminare e definitivo, ogni soluzione è considerata congrua, conforme alla disciplina normativa e coerente con gli obiettivi individuati con il PRU dagli strumenti di pianificazione generale, purché siano rispettate le quantità minime di dotazioni territoriali, le potenzialità edificatorie ammesse e le destinazioni d'uso definite nella presente convenzione; in tal caso le modifiche proposte non comportano procedura di variante al PRU.

2. Il presente comma esplicita, esclusivamente per il sub-comparto “PRU_IP-1a.bis”, le categorie di intervento e le destinazioni d'uso ammesse, gli indici edificatori, le quote di parcheggi e le quote di dotazioni territoriali cui attenersi in fase di progetto.

- Categorie di intervento ammesse nel “PRU IP-1a.bis”

Nell'ambito del “PRU_IP-1a.bis” è possibile attuare ogni tipo di intervento previsto nel Capo 1.5 delle NdA del RUE.

- Destinazioni d'uso ammesse nel “PRU IP-1a.bis”

Le destinazioni d'uso ammesse nel “PRU_IP-1a.bis” sono conformi a quelle previste per il Polo funzionale PF-4 dall'art. 5.8 delle NdA del PSC e dal relativo Accordo territoriale, così come specificato nell'Accordo territoriale integrativo (Allegato 1 al PRU) sottoscritto tra Comune e Provincia di Reggio Emilia. Le destinazioni d'uso ammesse, nel seguito meglio specificate sono le seguenti:

- quote di residenza (collettiva, non turistica);
- attività terziarie, culturali e di servizio;
- attività di ricerca, con laboratori, incubatori e spin-off di imprese per lo sviluppo di progetti finalizzati al trasferimento tecnologico, all'innovazione del territorio e dell'economia reggiana;
- attività a servizio della mobilità e dell'interscambio;
- attività produttive compatibili.

Nello specifico il piano stabilisce che nel sub-comparto "PRU_IP-1a.bis" sia possibile insediare le seguenti funzioni di cui all'art. 1.6.1 delle NdA del RUE:

- funzioni residenziali di cui alla lettera A), limitatamente alla residenza collettiva (non turistica) di cui alla lettera a2;
- funzioni di servizio e terziarie e attività a servizio della mobilità e dell'interscambio di cui alla lettera B), con riferimento alle seguenti attività: b1, b2, b3, b4, b5, b6, b8, b10.1, b10.3, b10.4, b13, b14, b16;
- funzioni produttive manifatturiere e assimilabili di cui alla lettera C), limitatamente alle attività manifatturiere industriali o artigianali di cui alla lettera c1 e limitatamente alle mostre, magazzini e depositi di cui alla lettera c3; la residenza connessa alle attività insediate è ammessa limitatamente ad un alloggio pertinenziale per ciascuna unità edilizia (lotto), nella dimensione massima di 175 mq di Sc e comunque in misura non eccedente il 20% della Sc dell'unità produttiva.

Le funzioni da insediare dovranno essere compatibili con il progetto di bonifica ambientale dell'area autorizzato all'interno del procedimento di cui all'art. 242 del DLgs 152/2006 e dovranno essere conformi con la vigente disciplina del Piano di Rischio Aeroportuale (PdRA).

- Indici edificatori del "PRU IP-1a.bis"

Il "PRU_IP-1a.bis" si attua in conformità ai seguenti indici e parametri (in linea con i parametri degli Ambiti Specializzati per nuovi insediamenti produttivi ASP-N definiti dal PSC).

- | | |
|--|-------------------------|
| - Superficie complessiva (Sc) massima realizzabile | Sc = 0,4 mq Sc/mq di St |
| - Ripartizione funzionale (Aree per il verde pubblico e attrezzature e spazi collettivi) | SVP = 25% St |
| - Indice arboreo | A = 30 alberi/ha |
| - Indice arbustivo | Ar = 40 arbusti/ha |

La realizzazione di quota parte di dotazione di opere di U1 e U2 eccedente lo standard minimo sarà funzionale alla dotazione complessiva di U1 e U2 per l'intero ambito ovvero per gli stralci attuativi successivi.

La seguente tabella definisce il dimensionamento del piano in rapporto ai parametri urbanistici ed edilizi:

St (Superficie territoriale) del "PRU_IP-1a.bis"	148.204 mq (*)
Sc (Superficie complessiva) massima realizzabile "PRU_IP-1a.bis" (0,4 mq Sc/mq St)	59.282 mq
Sc esistente "PRU_IP-1a.bis" (stato di fatto) (5.136 mq C17 + 6.605 mq C18 + 4.405 mq C15a + 10.450 mq C15b e C15c)	26.596 mq (**)
Sc in ampliamento ammessa "PRU_IP-1a.bis" (30% Sc esistente stato di fatto)	7.979 mq
Sc massima ammessa "PRU_IP-1a.bis" (Sc esistente stato di fatto + 30% Sc esistente stato di fatto = 26.596 mq + 7.979 mq)	34.575 mq

Sc ipotetica prevista in attuazione “PRU_IP-1a.bis” (di progetto) (4.861 mq C17 + 8.609 mq C18 + 4.405 mq C15a + 9.722 mq C15b e C15c + 300 mq in Ve)	27.897 mq
SVP (Aree per il verde pubblico e attrezzature e spazi collettivi) “PRU_IP-1a.bis” (25% St)	37.051 mq
SVP (Verde e spazi pubblici) (mq di St)	40.120 mq
SVP (Tecnopolo) (mq di St)	5.698 mq
SVP (CIM) (mq di St)	14.064 mq
SVP totale prevista in attuazione “PRU_IP-1a.bis” (di progetto) (40.120 mq Verde e spazi pubblici + 5.698 mq Tecnopolo + 14.065 mq CIM)	59.882 (***)
Indice arboreo A (30 alberi/ha)	445 alberi (****)
Indice arbustivo Ar (40 arbusti/ha)	593 arbusti (****)

(*) La superficie territoriale totale del “PRU_IP-1a.bis”, pari a 148.204 mq comprende al proprio interno la superficie territoriale del “PRU_IP-1a” pari a 102.415 mq (la superficie territoriale del “PRU_IP-1a” era pari a 102.814 mq ed è stata rettificata, in sede di progetto esecutivo, a 102.415 mq).

(**) Nel calcolo della Superficie complessiva esistente (stato di fatto) non rientra la superficie del Tecnopolo (Su = 4.350 mq).

(***) La SVP (Aree per il verde pubblico e attrezzature e spazi collettivi) prevista nel progetto di attuazione del “PRU_IP-1a.bis” è pari a 59.882 mq (vedi tavola n. 18) e comprende al proprio interno sia i 40.120 mq di Verde e spazi pubblici di progetto che i 5.698 mq afferenti al Tecnopolo (la superficie territoriale del Tecnopolo era pari a 7.069 mq ed è stata rettificata prima a 5.938 mq in sede di progetto esecutivo del primo stralcio e poi a 5.698 mq in sede di progetto del secondo stralcio del PRU) che i 14.064 mq afferenti il parcheggio scambiatore CIM (la superficie territoriale del CIM era pari a 12.889 mq ed è stata rettificata, in sede di progetto esecutivo, prima a 14.425 mq e poi a 14.064 mq).

(****) L'indice arboreo-arbustivo potrà essere derogato in fase di progetto esecutivo, in coordinamento e coerenza con il progetto di bonifica ambientale dell'area. La dotazione di alberi potrà essere in parte assolta anche fuori comparto e/o con una equivalente dotazione di arbusti.

La superficie complessiva (Sc) massima ammessa nel sub-comparto “PRU_IP-1a.bis”, in fase di progetto esecutivo, è pari alla Sc esistente (26.596 mq) aumentata di una percentuale pari al 30% (7.979 mq), per un totale complessivo di 34.575 mq; tale potenzialità rispetta abbondantemente il limite della superficie complessiva (Sc) massima realizzabile (teoricamente) nel PRU, pari a 59.282 mq (calcolata applicando sulla superficie territoriale (St) del sub-comparto un indice di 0,4 mq Sc/mq St) e pertanto, fermo restando il rispetto di tale limite (59.282 mq), l'elaborazione di un “pre-progetto” di cui all'art. 18 comma 3 del PRU, previo parere dei competenti uffici e della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio (CQAP), permetterà di incrementare ulteriormente la superficie complessiva (Sc) ammessa nel sub-comparto “PRU_IP-1a.bis” (pari a 34.575 mq), a patto che le nuove eventuali superfici vengano realizzate all'interno delle sagome dei volumi ristrutturati.

Le aree destinate a “Verde privato con valenza ecologica (Ve)” del sub-comparto “PRU_IP-1a.bis”, indicate graficamente nella tavola n. 18 del PRU: “Ripartizione funzionale”, maturano le seguenti potenzialità edificatorie:

- l’area Ve a nord del braccio storico di viale Ramazzini, contrassegnata nella tavola n. 18 del PRU con un asterisco, fermo restando il rispetto della Sc massima ammessa nel sub-comparto, può accogliere una potenzialità edificatoria derivante dall’applicazione di un indice di utilizzazione territoriale (Ut) “compresso” pari a 0,12 mq Sc/mq St (in linea con l’indice edificatorio delle “Aree destinate a verde privato” di cui agli artt. 4.2.1 e 4.2.3 del RUE);
- l’area Ve compresa fra il capannone 19 (Tecnopolo) e il capannone 17 non accoglie capacità edificatorie.

Le eventuali quote di superficie complessiva (Sc) non utilizzata in attuazione del “PRU_IP-1a.bis” sono disciplinate dall’art. 7.

Permeabilità: in considerazione della destinazioni previste nell’ambito e del progetto di bonifica ambientale dell’area, deve essere garantita unicamente la permeabilità dei suoli esistente nello stralcio di piazzale Europa; nelle restanti aree l’indice di permeabilità sarà conseguenza del progetto esecutivo che dovrà allinearsi alle puntuali prescrizioni del progetto operativo di bonifica.

- Quote di parcheggi pubblici (P2) e parcheggi pertinenziali (P1) del “PRU IP-1a.bis” ed eventuali monetizzazioni

Nel “PRU_IP-1a.bis” la quantificazione della dotazione di parcheggi pubblici (P2) e di parcheggi pertinenziali (P1) è stata effettuata basandosi sulla combinazione di funzioni da insediare e insediabili di seguito descritta; tale combinazione, che assume come presupposto di base un verosimile ed equilibrato insediamento delle destinazioni ammesse nel sub-comparto, deve essere considerata, sia nelle quantità che nella localizzazione, unicamente nel suo valore di indirizzo/stima progettuale e pertanto, al fine di garantire una opportuna flessibilità degli usi insediabili che semplifichi l’attuazione degli interventi, indipendentemente da quanto in seguito schematizzato, sia la verifica delle effettive superfici da destinarsi a parcheggio (P1 e P2) che la loro effettiva localizzazione dovrà essere necessariamente effettuata nella fase esecutiva del Piano, in relazione alle funzioni che concretamente si insedieranno nell’area e alla quantificazione delle dotazioni disciplinate dalle NdA del RUE.

Il calcolo delle quote di parcheggi pubblici (P2) e parcheggi pertinenziali (P1) fa riferimento, a seconda delle destinazioni d’uso insediate, sia alla superficie complessiva (Sc) che alla superficie utile (Su); la superficie utile complessiva prevista in attuazione del sub-comparto “PRU_IP-1a.bis” è la seguente:

Su (Superficie utile) prevista in attuazione “PRU_IP-1a.bis” (di progetto) (4.076 mq C17 + 7.005 mq C18 + 4.405 mq C15a + 4.834 mq C15b e C15c + 300 mq in Ve)	20.620 mq
---	-----------

L’elaborazione di un “pre-progetto” di cui all’art. 18 comma 3, previo parere dei competenti uffici e della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio (CQAP), permetterà di calibrare le quote da destinare a parcheggi (P1 e P2) in relazione alle reali funzioni insediate e permetterà inoltre, una volta quantificate le superfici in gioco, di valutarne l’effettiva localizzazione sia all’interno del perimetro del sub-comparto “PRU_IP-1a.bis” che eventualmente all’esterno di esso, sfruttando la possibilità, contemplata nel pre-progetto, di proporre interventi di riuso, anche temporaneo, di aree e/o fabbricati extra-comparto, da destinare ad ospitare parcheggi (P1 e P2) all’esterno del perimetro del “PRU_IP-1a.bis”.

Ai sensi dell’art. 3.1.8 delle NdA del RUE e in virtù dell’elevata dotazione di parcheggi pubblici (P2) presenti nell’area (piazzale Europa, CIM, ecc...) e della contiguità alla stazione ferroviaria e alla stazione dei bus è possibile prevedere nel sub-comparto

“PRU_IP-1a.bis” l’eventuale “monetizzazione”, anche parziale, delle dotazioni a parcheggio pubblico (P2).

Capannone 17 e capannone 18:

Per quel che riguarda i parcheggi pubblici (P2) e i parcheggi pertinenziali (P1) da prevedersi a seguito degli interventi sugli edifici che ricadono all’interno del perimetro del sub-comparto a suo tempo disciplinato dal “PRU_IP-1a” (capannone 17 e capannone 18) si aggiornano le modalità di calcolo dei parcheggi utilizzate in riferimento a tale PRU: la quantificazione dei parcheggi non viene infatti più effettuata ipotizzando l’insediamento di esclusive funzioni terziario-direzionali (allora erano quelle di maggior impatto, mentre oggi è possibile insediare in tali capannoni funzioni con maggiori esigenze di parcheggi), ma considerando le effettive funzioni che con buon margine di certezza si insedieranno nei fabbricati (ed assegnando ad esse le effettive superfici impegnate), continuando ad ipotizzare l’insediamento “presuntivo” di funzioni terziario-direzionali negli spazi ad oggi ancora non assegnati.

In continuità con quanto previsto nel “PRU_IP-1a”, qualora tali contenitori vengano destinati ad usi che prevedono il reperimento di minori quantità di dotazioni (ad esempio produttivo manifatturiero e usi assimilabili), gli spazi in eccesso previsti nel presente PRU devono in ogni caso essere mantenuti (all’interno del perimetro del “PRU_IP-1a.bis” oppure, a seguito della presentazione di un “pre-progetto” di cui all’art. 18 comma 3 del PRU, che garantisca la funzionalità complessiva dell’insediamento, in ambiti esterni a tale perimetrazione) per essere considerati funzionali all’attuazione di ulteriori e successivi stralci del sub-ambito “Area Reggiane” del Polo funzionale PF-4 (fra i quali rientra anche il “PRU_IP-1a.bis” per la parte che estende il “PRU_IP-1a”).

Nel caso in cui in fase esecutiva vengano invece introdotti in tali contenitori usi che, ai sensi del Capo 3.1 delle NdA del RUE, necessitano il reperimento di maggiori quantità di parcheggi rispetto a quelle ipotizzate, come ad esempio attività di formazione e di ricerca (uso b16) o attività ricreative, sportive e di spettacolo a forte concorso di pubblico (uso b14), sarà necessario reperire tali ulteriori quote di parcheggi nell’ambito del sub-comparto “PRU_IP-1a.bis” oppure, a seguito della presentazione di un “pre-progetto” di cui all’art. 18 comma 3 del PRU, che garantisca la funzionalità complessiva dell’insediamento, in ambiti esterni a tale perimetrazione.

Il Capo 3.1 del RUE vigente prevede il reperimento delle seguenti quantità di parcheggi pubblici (P2) e pertinenziali (P1) in relazione alle funzioni insediate nel capannone 17 e nel capannone 18:

Per funzioni connesse ad attività di alta formazione e ricerca (usi istruzione):

(P2): 40 mq ogni 100 mq di Su (art. 3.1.6 NdA del RUE)

(P1): 70 mq ogni 100 mq di Su (art. 3.1.5 NdA del RUE)

Per funzioni di servizio e terziarie (usi direzionali):

(P2): 40 mq ogni 100 mq di Su (art. 3.1.6 NdA del RUE)

(P1): 40 mq ogni 100 mq di Su (art. 3.1.5 NdA del RUE)

Per funzioni produttive manifatturiere e assimilabili (usi produttivi):

(P2): 10 mq ogni 100 mq di Su (art. 3.1.6 NdA del RUE)

(P1): 25 mq ogni 100 mq di Su (art. 3.1.5 NdA del RUE)

Capannone 17:

Area interessata	Destinazione	Su (mq)	Parcheggi pubblici (P2)	Parcheggi pertinenziali (P1)	Totale area parcheggi
Capannone 17	Usi direzionali	3.748	1.499 mq	1.499 mq	2.998 mq
	Usi istruzione	328	131 mq	230 mq	361 mq
totale	/	4.076	1.630 mq	1.729 mq	3.359 mq

Considerando la superficie convenzionale di ogni posto auto pari a 25 mq (art. 3.1.4 delle NdA del RUE), 1.630 mq corrispondono a circa 65 posti auto (P2), 1.729 mq corrispondono a circa 69 posti auto (P1) e 3.359 mq corrispondono a circa 134 posti auto (P2 + P1).

Capannone 18:

Area interessata	Destinazione	Su (mq)	Parcheggi pubblici (P2)	Parcheggi pertinenziali (P1)	Totale area parcheggi
Capannone 18	Usi direzionali	4.039	1.616 mq	1.616 mq	3.232 mq
	Usi produttivi	2.966	297 mq	742 mq	1.039 mq
totale	/	7.005	1.913 mq	2.358 mq	4.271 mq

Considerando la superficie convenzionale di ogni posto auto pari a 25 mq (art. 3.1.4 delle NdA del RUE), 1.913 mq corrispondono a circa 76 posti auto (P2), 2.358 mq corrispondono a circa 95 posti auto (P1) e 4.271 mq corrispondono a circa 171 posti auto (P2 + P1).

Capannone 15b e capannone 15c:

Per quel che riguarda i parcheggi pubblici (P2) e i parcheggi pertinenziali (P1) da prevedersi a seguito degli interventi sui capannoni 15b e 15c, che ricadono all'interno del perimetro del sub-comparto "PRU_IP-1a.bis" nella parte che estende il "PRU_IP-1a", si assume come ipotesi di base l'insediamento "presuntivo" di attività terziarie-direzionali su tutta la superficie utile dei capannoni. L'insediamento di tali attività è ad oggi il più probabile in fase esecutiva e comporta la previsione nel PRU di elevate quantità di parcheggi; per tale motivo si demanda alla fase esecutiva l'effettiva quantificazione dei parcheggi da reperire in funzione delle effettive destinazioni d'uso che verranno di volta in volta assegnate agli spazi del capannone 15b e del capannone 15c. In analogia a quanto previsto per il capannone 17 e per il capannone 18, nel caso in cui in fase esecutiva vengano introdotti nel capannone 15b e/o nel capannone 15c usi che, ai sensi del Capo 3.1 delle NdA del RUE, necessitano il reperimento di maggiori quantità di parcheggi rispetto a quelle ipotizzate, come ad esempio attività di formazione e di ricerca (uso b16) o attività ricreative, sportive e di spettacolo a forte concorso di pubblico (uso b14), sarà in questo caso necessario reperire tali ulteriori quote di parcheggi nell'ambito del sub-comparto "PRU_IP-1a.bis", sfruttando le eventuali "eccedenze" di parcheggi di altri capannoni, oppure, a seguito della presentazione di un "pre-progetto" di cui all'art. 18 comma 3 del PRU, che garantisca la funzionalità complessiva dell'insediamento, in ambiti esterni a tale perimetrazione.

Il Capo 3.1 del RUE vigente prevede il reperimento delle seguenti quantità di parcheggi pubblici (P2) e pertinenziali (P1) in relazione alle funzioni ipotizzate nel capannone 15b e nel capannone 15c:

Per funzioni di servizio e terziarie (usi direzionali):

(P2): 40 mq ogni 100 mq di Su (art. 3.1.6 NdA del RUE)

(P1): 40 mq ogni 100 mq di Su (art. 3.1.5 NdA del RUE)

Area interessata	Destinazione presunta	Su (mq)	Parcheggi pubblici (P2)	Parcheggi pertinenziali (P1)	Totale area parcheggi
Capannone 15b	Usi direzionali	4.834 mq	1.934 mq	1.934 mq	3.868 mq
Capannone 15c					

Considerando la superficie convenzionale di ogni posto auto pari a 25 mq (art. 3.1.4 delle NdA del RUE), 1.934 mq corrispondono a circa 77 posti auto (P2 e P2) e 3.868 mq corrispondono a 144 posti auto (P2 + P1).

Capannone 15a:

Per quel che riguarda i parcheggi pubblici (P2) e i parcheggi pertinenziali (P1) da prevedersi per gli interventi sul capannone 15a, che ricade all'interno del perimetro del sub-comparto "PRU_IP-1a.bis", nella parte che estende il "PRU_IP-1a", si assume come ipotesi di base l'insediamento di attività ricreative, sportive e di spettacolo a forte concorso di pubblico (uso b14). L'insediamento di tali attività a marcata funzione collettiva necessita (fra le funzioni ammesse nel presente PRU) il reperimento delle maggiori quantità di parcheggio e pertanto, al fine di permetterne anche in futuro l'insediamento, nel caso in cui in fase esecutiva vengano introdotti in tale contenitore usi che, ai sensi del Capo 3.1 delle NdA del RUE, necessitano di minori quantità rispetto a quelle ipotizzate, rimarrà in ogni caso obbligatorio prevedere il reperimento delle superfici in eccesso o all'interno del sub-comparto "PRU_IP-1a.bis", destinando aree a verde permeabile e/o a piazzali in modo da poterle in futuro utilizzare, eventualmente anche con minimi interventi edilizi, per soddisfare le eventuali future richieste di spazi a parcheggio oppure all'esterno del sub-comparto "PRU_IP-1a.bis", a seguito della presentazione di un "pre-progetto" di cui all'art. 18 comma 3 del PRU, che impegni adeguate superfici al fine di garantire la funzionalità complessiva dell'insediamento.

In riferimento al capannone 15a, è inoltre ammissibile, ai sensi dell'art. 3.1.6 delle NdA del RUE, una riduzione delle aree destinate ad ospitare parcheggi pubblici (P2) nel caso in cui le funzioni insediate siano caratterizzate da un uso sfalsato nel tempo degli spazi di sosta e parcheggio che dovranno comunque, in ogni caso, garantire adeguati standard di funzionalità.

La quota dei parcheggi pubblici (P2) connessa alla trasformazione del capannone 15a, nel caso sia destinato ad ospitare attività ricreative, sportive e di spettacolo a forte concorso di pubblico (uso b14), può essere ridotta del 30%.

Per quel che riguarda le aree da destinare a parcheggi pertinenziali (P1), in virtù dell'elevato grado di strutturazione dell'area e del suo sistema di accessi e mobilità pubblica, valutando le quantità di parcheggi presenti nell'ambito e la possibilità di un loro utilizzo sfalsato nel tempo, si ritiene coerente calcolare le quote da considerare nel presente PRU utilizzando la metodologia di calcolo (art. 3.1.5 NdA del RUE) riferita alla superficie complessiva (Sc) dell'edificio: tale metodologia di calcolo (25 mq di parcheggio ogni 12 mq di Sc) permette in questo caso di prevedere quote di parcheggi "mediate e verosimili" rispetto al calcolo (art. 3.1.5 NdA del RUE) effettuato basandosi o sulla capienza di pubblico autorizzata (25 mq di parcheggio ogni 3 posti di capienza), che richiederebbe superfici estremamente sovradimensionate (non verosimili), o sulla Sf superficie fondiaria (25 mq di parcheggio ogni 100 mq di Sf), che richiederebbe superfici estremamente limitate.

Il Capo 3.1 del RUE vigente prevede il reperimento delle seguenti quantità di parcheggi pubblici (P2) e pertinenziali (P1) in relazione alle funzioni ipotizzate nel capannone 15a:

Per funzioni ricreative, sportive e di spettacolo a forte concorso di pubblico (usi ricreativi):

(P2): 70 mq ogni 100 mq di Su - 30% (art. 3.1.6 NdA del RUE)

(P1): 25 mq ogni 12 mq di Sc (art. 3.1.5 NdA del RUE)

Calcolo della dotazione di parcheggi pubblici (P2) con la riduzione del 30% a seguito dell'applicazione dell'art. 3.1.6 delle NdA del RUE:

- 70 mq ogni 100 mq di Su - 30% = 4.405 (Su) / 100 x 70 - 30% = 3.084 x 0,7 = 2.158 mq

Calcolo della dotazione di parcheggi pertinenziali (P1) riferita alla Sc:

- 25 mq ogni 12 mq di Sc = 4.405 (Sc) / 12 x 25 = 9.177 mq;

Area interessata	Destinazione presunta	Parcheggi pubblici (P2) - 30% calcolati su Su	Parcheggi pertinenziali (P1) calcolati su Sc	Totale area parcheggi
Capannone 15a	Usi ricreativi	2.158 mq	9.177 mq	11.335 mq

Considerando la superficie convenzionale di ogni posto auto pari a 25 mq (art. 3.1.4 delle NdA del RUE), 2.158 mq corrispondono a circa 86 posti auto (P2), 9.177 mq corrispondono a circa 367 posti auto (P1) e 11.335 mq corrispondono a 453 posti auto (P2 + P1).

Quota totale di parcheggi da prevedersi all'interno del sub-comparto "PRU IP-1a.bis":

Nel "PRU_IP-1a.bis" la quantificazione "presuntiva" della dotazione di parcheggi pubblici (P2) e di parcheggi pertinenziali (P1), effettuata basandosi sulla combinazione di funzioni insediabili sopra sviluppata in riferimento ad ogni singolo capannone, comporta l'ipotetico reperimento delle seguenti quantità totali di parcheggi:

- Parcheggi pubblici (P2) = 1.630 + 1.913 + 1.934 + 2.158 = **7.635 mq** che corrispondono a circa **305 posti auto** complessivi.
- Parcheggi pertinenziali (P1) = 1.729 + 2.358 + 1.934 + 9.177 = **15.198 mq** che corrispondono a circa **608 posti auto** complessivi.

Nel "PRU_IP-1a.bis" la quantificazione "presuntiva" della dotazione di parcheggi (P1 e P2) va verificata rispetto alle superfici previste dal PRU, individuate graficamente nella tavola n. 18 del RPU "Ripartizione funzionale":

- per quel che riguarda i parcheggi pubblici (P2), a fronte di una esigenza di 7.635 mq (circa 305 posti auto) il progetto di PRU prevede un'ipotetica superficie destinata ad ospitare parcheggi pubblici (P2) pari a 1.749 mq (circa 70 posti auto); tale superficie, di per sé insufficiente, va ampliata considerando nel calcolo un utilizzo "a rotazione" (giustificato dal verosimile impiego sfalsato nel tempo delle funzioni ammesse nel sub-comparto) di quota parte dei parcheggi pubblici del Centro Intermodale "CIM", che complessivamente si estendono su una superficie pari a 14.063 mq (circa 563 posti auto), a cui si potrebbe ulteriormente aggiungere una quota parte dei limitrofi parcheggi pubblici del "CIM ovest", che si estendono esternamente al perimetro del "PRU_IP-1a.bis", ma in contiguità ad esso, su una superficie pari a 11.500 mq (circa 460 posti auto);
- per quel che riguarda i parcheggi pertinenziali (P1), a fronte di una esigenza di 15.198 mq (circa 608 posti auto) il progetto di PRU prevede un'ipotetica, e sovrabbondante, superficie complessiva destinata ad ospitare parcheggi pertinenziali (P1) pari 16.990 mq (circa 680 posti auto).

Nel rispetto delle esigenze derivanti dalle funzioni effettivamente insediate e di quanto previsto nel presente comma, le superfici destinate nel PRU ad ospitare parcheggi pubblici (P2) e parcheggi pertinenziali (P1) possono, in fase di progetto esecutivo, essere diversamente calibrate e/o localizzate, senza che ciò apporti variante al PRU.

3. Il presente comma esplicita, esclusivamente per il sub-comparto "PRU_IP-1b", le categorie di intervento e le destinazioni d'uso ammesse, gli indici edificatori e le quote di parcheggi cui attenersi in fase di progetto.

- Categorie di intervento ammesse nel "PRU IP-1b"

Nell'ambito del "PRU_IP-1b" è possibile attuare le seguenti tipologie di intervento, previste nel Capo 1.5 delle NdA del RUE.

B. Tipi di interventi relativi a cambiamenti dello stato fisico (alias interventi edilizi)

B.1 Interventi edilizi "di recupero" di applicazione generale:

Manutenzione ordinaria (MO)

Manutenzione straordinaria (MS)

Restauro e risanamento conservativo (RRC)

Demolizione (D)

B.3 Interventi edilizi di nuova costruzione:

Nuova costruzione (NC), limitatamente per adeguamenti igienico-funzionali e/o strutturali, da attuarsi esclusivamente con interventi di ampliamento degli edifici esistenti, così come meglio di seguito specificato al capoverso “Indici edificatori del “PRU_IP-1b”

C. Tipi di interventi relativi a cambiamenti dello stato d’uso

Cambi d’uso (CD) temporanei

Cambi d’uso (CD) definitivi, esclusivamente per l’insediamento di attrezzature e spazi collettivi: ambito ex deposito ferroviario di via Talami, da destinarsi ad attività di interesse generale

- Destinazioni d’uso ammesse nel “PRU IP-1b”

Le destinazioni d’uso ammesse nel “PRU_IP-1b” sono conformi a quelle richiamate nel PSC e nel RUE in riferimento all’Ambito di riqualificazione AR-10 in quanto, ad eccezione di cambi d’uso funzionali all’insediamento di dotazioni territoriali relative alle attività di interesse generale, da insediarsi nelle aree e negli edifici dell’ex deposito ferroviario di via Talami, che si sostanziano come cambi d’uso “definitivi” verso attrezzature e spazi collettivi, le destinazioni d’uso previste (funzioni terziarie e di servizio) si insediano nella forma dell’uso temporaneo, senza sostanzinarsi “definitivamente” come cambi d’uso; così come specificato nelle convenzioni stipulate fra i proprietari degli edifici industriali dismessi e l’Amministrazione Comunale, allegate al Bando Periferie di cui alla Legge n. 208/2015, nel disciplinare le destinazioni d’uso insediabili nell’ambito di riqualificazione AR-10 si fa riferimento in particolar modo a quanto disposto dall’art. 4.3.2 comma 3 del RUE che prevede che in tale ambito “*si possono attuare interventi con eventuali cambi d’uso, per attività o funzioni temporanee, da disciplinare attraverso la stipula di specifiche convenzioni con l’Amministrazione Comunale*”.

Le destinazioni ammesse nel sub-comparto “PRU_IP-1b” dovranno essere conformi con la disciplina del Piano di rischio Aeroportuale (PdRA) che esclude la possibilità di insediare alcune funzioni (quali ad esempio funzioni a forte concorso di pubblico, attività espositive, fieristiche, congressuali (b.13), attività ricreative, sportive e di spettacolo (b14), ecc...) in quelle aree che interferiscono con le zone di tutela del Piano. Le funzioni insediabili nel sub-comparto dovranno pertanto essere verificate, di volta in volta, anche in relazione alla disciplina del PdRA.

- Indici edificatori del “PRU IP-1b”

Nel “PRU_IP-1b” sono ammessi interventi “a bassa definizione” che si attuano con la sostanziale riqualificazione e rigenerazione edilizia di strutture esistenti.

E’ possibile ampliare la superficie complessiva (Sc) esistente nelle seguenti modalità:

- gli ampliamenti di Sc interni sono sempre ammessi;
- gli ampliamenti di Sc esterni sono ammessi per un massimo del 5% della Sc esistente e unicamente per interventi di adeguamento igienico-funzionale e/o strutturale;
- su aree ed edifici destinati ad ospitare “attrezzature e spazi collettivi” in cui è previsto l’insediamento di attività di interesse generale (ambito ex deposito ferroviario di via Talami) le potenzialità edificatorie ammesse derivano dalla disciplina delle opere pubbliche.

- Quote di parcheggi pubblici (P2) e parcheggi pertinenziali (P1) del “PRU IP-1b”

Gli interventi di riqualificazione previsti nel “PRU_IP-1b” si limitano alla sistemazione di strutture esistenti; sia nel caso in cui si insedino funzioni temporanee che non configurano l’intervento previsto come un “definitivo” cambio d’uso, sia nel caso in cui

si insedino, in via “definitiva”, attrezzature e spazi collettivi (ambito dell'ex deposito ferroviario di via Talami da destinarsi ad attività di interesse generale), non è richiesto il reperimento di quote di parcheggi pubblici (P2) e parcheggi pertinenziali (P1).

Art. 6 - Concorso alla realizzazione delle dotazioni territoriali

1. Il concorso alla realizzazione delle dotazioni territoriali da parte dei soggetti attuatori, in virtù delle sostanziali differenze fra le due parti che compongono il “PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce”, si esplicita nelle seguenti modalità:
 - Per il sub-comparto “PRU_IP-1a.bis”, fermo restando quanto disciplinato dall'Atto di Accordo e dagli Atti di accordo integrativi per la realizzazione del primo stralcio attuativo “PRU_IP-1a”, nonché dall'Atto costitutivo di STU Reggiane S.p.A. e dall'Atto di accordo Bando Periferie (di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 dell'art. 2), dalla presente convenzione urbanistica per l'attuazione del “PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce” e dall'art. 11 del PRU in merito alla cessione gratuita e anticipata del capannone 19 (Tecnopolo) al Comune di Reggio Emilia, quale dotazione territoriale, trovano applicazione gli artt. 6.2 e 6.6 delle NdA del PSC. Le dotazioni territoriali e le aree per la loro realizzazione, individuate dagli elaborati del “PRU_IP-1a.bis”, sono oggetto di cessione al Comune, nelle forme, nei tempi e con le modalità previsti dalle disposizioni di legge e regolamentari, nonché dagli atti di pianificazione e dagli atti convenzionali.
 - Per il sub-comparto “PRU_IP-1b”, trattandosi sostanzialmente di interventi di riuso temporaneo, non sono richiesti contributi alla realizzazione delle dotazioni territoriali.
2. Trovano altresì applicazione le disposizioni del “*Quinto Atto di Accordo Integrativo stipulato dal Comune di Reggio Emilia e da Iren Rinnovabili s.p.a. nonché le disposizioni del “Terzo Addendum alla convenzione ai sensi dell'articolo 120 del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e dell'articolo 6 della legge regionale 31 luglio 1998 n. 19 stipulata in data 1 giugno 2016 tra il Comune di Reggio Emilia e la società per azioni “Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria. Società per la Trasformazione Urbana in Reggio Emilia”* per le opere da essi contemplate.

Art. 7 - Potenzialità edificatorie residue del sub-comparto “PRU_IP-1a.bis”

1. In riferimento al solo sub-comparto “PRU_IP-1a.bis” si conferma che, in attuazione e in coerenza di quanto previsto all'art. C comma C.5 capoverso C.5.d dell'Atto di accordo di cui all'art. 2 comma 1, siglato fra Comune di Reggio Emilia e Iren Rinnovabili S.p.A. il 16.07.2014 ed approvato con DCC n. 42894/174 del 15.12.2014, è autorizzata, nel rispetto delle previsioni tutte di cui ai sopra citati atti, nonché di cui agli elaborati del PRU, “la delocalizzazione su aree, non destinate alla cessione in favore del Comune e da individuare, in una fase successiva, all'esterno del perimetro del PRU (leggi “PRU_IP-1a”), prioritariamente all'interno del sub-ambito “Area Reggiane”, parte del Polo funzionale PF-4, ovvero in subordine all'interno degli ambiti già pianificati di cui agli artt. da 4.2 a 4.6, nonché di cui agli artt. da 5.4 a 5.8 delle Norme di Attuazione del PSC, della potenzialità edificatoria (residua) connessa ai fabbricati capannone 17, capannone 18, nonché alla totalità delle aree interne al comparto di PRU, con la sola eccezione della potenzialità edificatoria connessa al fabbricato capannone 19 (Tecnopolo) che all'esito della progettazione urbanistica di cui al presente comma...e della successiva attuazione dell'intervento, sia destinata a non essere utilizzata all'interno del perimetro del medesimo comparto di PRU”.
2. Le disposizioni di cui al precedente comma 1 si applicano, a mezzo della presente convenzione urbanistica e alle medesime condizioni, anche in riferimento alla potenzialità

edificatoria residua connessa al fabbricato capannone 15 (capannoni 15a, 15b e 15c), nonché alla potenzialità edificatoria espressa dalla totalità delle aree interne al “PRU_IP-1a.bis” che, all’esito della progettazione urbanistica e della relativa attuazione, sia destinata a non essere utilizzata all’interno del perimetro del “PRU_IP-1a.bis” che estende il “PRU_IP-1a” di cui all’art. 1 comma 5.

3. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 1 e 2 non si applicano alla potenzialità edificatoria connessa al fabbricato capannone 19 (Tecnopolo) in quanto tale edificio è già stato a suo tempo ceduto in proprietà al Comune di Reggio Emilia, in anticipazione rispetto all’approvazione e all’attuazione del PRU, e per esso trovano applicazione unicamente le previsioni e disposizioni tutte di cui all’Atto di accordo n. 55685 stipulato dal Comune di Reggio Emilia in data 23.06.2010 e sottoscritto dallo stesso Comune e dalla Società Fantuzzi Immobiliare S.p.A.
Il capannone 19 (Tecnopolo), già realizzato e funzionante, rappresenta elemento prioritario e costitutivo della strategia di rigenerazione del PRU ed è vincolato ad ospitare destinazioni d’uso previste per le “Aree per attrezzature e spazi collettivi e per servizi generali” di cui all’art. 3.1.2 delle Norme di Attuazione del RUE, integrate con la possibilità di insediare, in attuazione all’Atto di accordo appena richiamato, anche “Attività manifatturiere industriali e artigianali” di cui alla lettera “c1” dell’art. 1.6.1 delle Norme di Attuazione del RUE.

Art. 8 - Oneri a carico del soggetto attuatore

1. In via generale e salva ogni miglior definizione convenzionale (da ritenersi ad ogni effetto prevalente sulle disposizioni della presente convenzione urbanistica) contenuta in Atti di accordo stipulati dal Comune di Reggio Emilia ai sensi della Legge n. 241/1990 e s.m.i., della LR 19/1998 e s.m.i., nonché della LR 20/2000 e s.m.i., ovvero contenuta in Atti costitutivi dello strumento attuativo previsto dall’art. 6 “Società per la trasformazione urbana” della LR 19/1998, gli oneri a carico del soggetto attuatore per la realizzazione del “PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce”, con particolare anche se non esclusivo riferimento al “*Quinto Atto di Accordo Integrativo*” stipulato dal Comune di Reggio Emilia e da Iren Rinnovabili s.p.a. nonché al “*Terzo Addendum alla convenzione ai sensi dell’articolo 120 del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e dell’articolo 6 della legge regionale 31 luglio 1998 n. 19 stipulata in data 1 giugno 2016 tra il Comune di Reggio Emilia e la società per azioni “Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria. Società per la Trasformazione Urbana in Reggio Emilia”* stipulata dal Comune di Reggio nell’Emilia e STU Reggiane s.p.a., consistono, in via generale, nella:
 - a) cessione al Comune di Reggio Emilia e/o iscrizione di diritto di uso pubblico, o monetizzazione, delle aree destinate alla realizzazione di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti;
 - b) cessione al Comune di Reggio Emilia e/o iscrizione di diritto di uso pubblico, delle aree destinate alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi o a dotazioni ecologiche e ambientali;
 - c) realizzazione delle dotazioni territoriali per infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti all’interno del comparto;
 - d) assunzione di costi relativi ai collaudi e agli altri servizi relativi al procedimento tecnico-amministrativo di realizzazione delle dotazioni territoriali, di competenza dell’Amministrazione Comunale, secondo le modalità di cui al successivo articolo 15;
 - e) realizzazione di “Aree per il verde pubblico e attrezzature e spazi collettivi” (SVP) o monetizzazione equivalente;
 - f) verifica ed eventuale versamento, in sede di titolo abilitativo se necessario, dei crediti volontari di carbonio al fine di bilanciare eventuali emissioni climalteranti derivanti dall’intervento;

g) realizzazione e trasferimento al Comune delle Opere e degli interventi che concorrono a migliorare e riequilibrare ecologicamente l'ambiente urbano ai sensi dell'articolo A-25 dell'Allegato alla l.r. 20/2000.

2. I termini e le modalità di adempimento delle obbligazioni di cui al comma 1 sono precisati negli articoli seguenti, fermo restando il richiamo e la prevalenza degli atti di cui al primo capoverso del comma 1.

Art. 9 - Cessione e/o costituzione di servitù di uso pubblico in relazione alle aree destinate alla realizzazione di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti ed eventuale monetizzazione

1. Cessione delle aree

Il soggetto attuatore, quando proprietario delle aree destinate alla realizzazione di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti del "PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce" di cui alla presente convenzione, si obbliga a cedere al Comune di Reggio Emilia, le aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti censite al N.C.E.U. del Comune di Reggio Emilia al foglio n. _____, mappali n. _____, per estesi mq _____, come da tipo di frazionamento n. _____ del _____, identificate nella tavola n. 14 "Inquadramento catastale" così come specificato nella tavola n. 14.1 "Assetto catastale per fogli e proprietà" del PRU.

Le aree cedute dovranno essere prive di servitù e gravami di alcun genere, fatta eccezione per le servitù esistenti (quali elettrodotti o reti interrato) che non possano essere rimosse o delocalizzate e che dovranno comunque consentire il corretto utilizzo delle stesse.

Gli effetti attivi e passivi della cessione si intendono riferiti al momento della cessione stessa delle aree.

La proprietà garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità delle aree suddette, nonché la loro completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere.

2. Costituzione di servitù di uso pubblico

In alternativa alla cessione delle aree o di parte delle stesse, è prevista, conformemente al parere dei competenti Uffici Comunali, che il soggetto attuatore, costituisca servitù di uso pubblico sulle aree censite al N.C.E.U. del Comune di Reggio Emilia al foglio n. _____, mappali n. _____.

In tal caso, l'obbligo e l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria di dette aree e delle opere che sulle stesse verranno realizzate rimarranno a carico del soggetto attuatore e i suoi aventi causa, il quale si obbliga altresì a riportare per esteso detto onere, in tutti gli atti di vendita delle aree ricomprese nel comparto.

3. Eventuale monetizzazione delle dotazioni di parcheggi pubblici a diretto servizio dell'insediamento (P2)

Le aree per dotazioni di parcheggi pubblici a diretto servizio dell'insediamento (P2) che competono al comparto e che non vengono realizzate, assommano a complessivi mq _____.

Dette aree sono monetizzate al costo tabellare di € _____ al mq, così come previsto dagli appositi provvedimenti.

L'importo complessivo della monetizzazione di dette aree, risulta essere il seguente:

$\text{mq } ______ \times \text{€}/\text{mq } ______ = \text{€ } ______ (\text{€ } ______)$.

La suddetta somma di € _____ (€ _____) deve essere corrisposta contestualmente alla stipula della presente convenzione, a titolo di monetizzazione, in luogo della realizzazione delle aree destinate a parcheggi pubblici (P2).

Art. 10 - Cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree destinate alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi

1. Cessione delle Aree

Il soggetto attuatore si obbliga a cedere al Comune di Reggio Emilia, le aree destinate alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi, censite al N.C.E.U. del Comune di Reggio Emilia al foglio n. _____ , mappali n. _____ , per estesi mq _____ , come da tipo di frazionamento n. _____ del _____ , identificate nella tavola n. 14 “Inquadramento catastale” così come specificato nella tavola n. 14.1 “Assetto catastale per fogli e proprietà” del PRU.

Le aree cedute dovranno essere prive di servitù e gravami di alcun genere, fatta eccezione per le servitù esistenti (quali elettrodotti o reti interrato) che non possano essere tolte o delocalizzate e che dovranno comunque consentire il corretto utilizzo delle stesse.

Gli effetti attivi e passivi della cessione si intendono riferiti al momento della cessione stessa delle aree.

La proprietà garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità delle aree suddette, nonché la loro completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere.

2. Costituzione di servitù di uso pubblico

In alternativa alla cessione delle aree o di parte delle stesse, è prevista, conformemente al parere dei competenti Uffici Comunali, che il soggetto attuatore, costituisca servitù di uso pubblico sulle aree censite al N.C.E.U. del Comune di Reggio Emilia al foglio n. _____ , mappali n. _____ .

In tal caso, l'obbligo e l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria di dette aree e delle opere che sulle stesse verranno realizzate rimarranno a carico del soggetto attuatore e i suoi aventi causa, il quale si obbliga altresì a riportare per esteso detto onere, in tutti gli atti di vendita delle aree ricomprese nel comparto.

Art. 11 - Realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare, a propria cura e proprie spese, in conformità ai progetti esecutivi da approvarsi con apposito titolo abilitante alla costruzione, le seguenti infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti interne al comparto:

- a) parcheggi, strade, marciapiedi, piste ciclopedonali;
- b) gasdotto, acquedotto ed eventuali altre reti tecnologiche;
- c) linee elettriche, telefoniche ed eventuali altre reti tecnologiche;
- d) fognature;
- e) illuminazione pubblica;
- f) attrezzature a verde;
- g) altro (teleriscaldamento, cablaggio, vasche per il recupero acque piovane e loro manutenzione, ecc...).

2. E' riconosciuta inoltre al Comune di Reggio Emilia, nell'ambito della presente convenzione, la facoltà di prescrivere l'allacciamento alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e alle reti da realizzare anche a terzi e finitimi, previa comunicazione al soggetto attuatore e compatibilmente con i dimensionamenti effettuati e definiti in sede di PRU. Ciò per esigenze di esercizio e funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune o dalle competenti aziende speciali. In tale ipotesi detti allacciamenti dovranno essere realizzati con adeguate garanzie a salvaguardia della funzionalità generale degli impianti e in accordo con la direzione dei lavori.

3. I progetti esecutivi previsti nel “PRU_IP-1a”, richiamato all'art. 1 comma 5, dovranno

essere redatti in conformità al “Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture” DLgs 163/2006 e s.m.i. e al DPR 207/2010, mentre i progetti esecutivi previsti nel “PRU_IP-1a.bis”, in ampliamento al “PRU_IP-1a”, e nel “PRU_IP-1b” dovranno essere redatti in conformità al nuovo “Codice dei contratti pubblici” DLgs 50/2016 così come coordinato con il DLgs 56/2017.

I progetti esecutivi previsti dovranno essere redatti in conformità alle indicazioni e/o prescrizioni degli uffici tecnici comunali, anche in relazione al contesto generale dell'intervento e dei programmi dell'Amministrazione Comunale.

4. I prezzi unitari da utilizzare per la redazione del Computo Metrico Estimativo dovranno essere desunti dal Prezzario della Camera di Commercio di Reggio Emilia.
Per i prezzi mancanti dovrà essere allegata l'analisi del prezzo, facendo riferimento, per analogia, ai prezzi contenuti nel suddetto listino. Il soggetto attuatore dovrà provvedere a consegnare, su supporto informatico, secondo le modalità che l'Amministrazione Comunale indicherà, il progetto esecutivo delle infrastrutture e, una volta terminato l'intervento, dovrà produrre all'Amministrazione Comunale, quale documentazione da allegare al collaudo finale, il progetto delle opere “come costruite”.

Art. 12 - Caratteristiche tecniche delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. Le caratteristiche tecniche delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti dovranno essere conformi a quanto indicato negli elaborati del “PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce”, nei rispettivi disciplinari tecnici, nonché a quanto stabilito dalle “Prescrizioni per la realizzazione delle opere di per l'urbanizzazione degli insediamenti (U1)” e dal “Capitolato Speciale d'Appalto - Specifiche tecniche prestazionali per l'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria (U1)” del Comune di Reggio Emilia.

Art. 13 - Modalità di esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. Il Comune di Reggio Emilia e il soggetto attuatore danno atto e dichiarano che tutti gli interventi previsti nel “PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce” dovranno essere realizzati nel rispetto delle “Norme in materia ambientale” di cui al DLgs 152/2006 e s.m.i.; per quanto attiene la matrice aria gli interventi dovranno in particolare prevedere, quando necessario, opportune opere di bonifica dell'amianto, in conformità alla normativa vigente e in coerenza con gli indirizzi delle autorità competenti in materia ambientale.
In riferimento al solo sub-comparto “PRU_IP-1a.bis” le Parti danno inoltre atto e dichiarano che tutti gli interventi dovranno essere preceduti dall'attuazione, anche progressiva e parziale, di quanto previsto dal Piano di caratterizzazione e dai successivi progetti operativi di bonifica, di volta in volta elaborati con riferimento ai vari lotti di intervento ed approvati dall'autorità competente in materia ambientale.
2. Data attuazione, anche progressiva e parziale, alle previsioni del Piano di caratterizzazione e del Progetto di bonifica, anticipatamente o contestualmente alla realizzazione degli interventi in progetto saranno realizzate, con adeguate caratteristiche di funzionalità, le seguenti infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti: strade, fognature, gasdotti, elettrodotti, acquedotti, linee telefoniche, ecc.
E' possibile realizzare le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti anche per stralci funzionali, a condizione che lo sviluppo e la sequenzialità dei lavori siano individuati nel progetto.

3. Nel titolo abilitante alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, potranno essere considerati tempi più lunghi per l'ultimazione dei relativi lavori, rispetto ai previsti tre anni, tempi che dovranno comunque essere concordati con i competenti Uffici Comunali.
4. All'Amministrazione Comunale è riconosciuta la facoltà di richiedere, per esigenze tecniche più generali, quale ad esempio la necessità di esercizio dei servizi a rete, l'anticipata realizzazione di una o più tra le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti; tale eventualità dovrà essere individuata nel progetto delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e nel relativo titolo abilitativo.

Art. 14 - Realizzazione e collaudo delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. In sede di presentazione del progetto delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, sarà nominato un "Responsabile dell'Intervento per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione", scelto fra i tecnici dell'Amministrazione Comunale, a cui competeranno le attività tecnico-amministrative relative alla verifica e all'approvazione del progetto, oltre a quelle connesse al procedimento interno, fino ad avvenuta presa in consegna delle opere stesse. Il "Responsabile dell'intervento" terrà i rapporti con i professionisti incaricati dal soggetto attuatore per i servizi tecnici di progettazione e direzione lavori, fornendo le informazioni e le prescrizioni che si rendessero necessarie durante l'iter realizzativo delle opere.

La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti sarà sottoposta alla vigilanza e al collaudo tecnico-funzionale, anche in corso d'opera, da parte di un "Collaudatore", individuato all'interno dei competenti Uffici Comunali.

La richiesta per il rilascio del necessario titolo abilitante alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, dovrà contenere anche il nominativo del "Responsabile Coordinatore alla Sicurezza", nominato a cura e spese del soggetto attuatore.

2. Il soggetto attuatore e i suoi successori, sono tenuti a comunicare al Responsabile dell'Intervento e al Collaudatore di cui sopra, la data di inizio, nonché di eventuale sospensione e ripresa dell'esecuzione dei lavori relativi alle infrastrutture per l'urbanizzazione, con l'obbligo, da parte del Direttore Lavori, di fornire, al Responsabile dell'Intervento e al Collaudatore, ogni dato e informazione utile o rilevante al fine di consentire la sorveglianza dei lavori e il corretto sviluppo del procedimento.

La vigilanza in corso dell'opera compete al Collaudatore, che può disporre l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo non autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

3. Previo parere favorevole del Responsabile dell'Intervento e del Collaudatore, al fine del rilascio dell'agibilità di parte dei fabbricati, potrà essere rilasciato il collaudo parziale, da parte del Collaudatore stesso, finalizzato alla verifica della funzionalità delle infrastrutture di pertinenza dei fabbricati di cui viene richiesta l'agibilità.

In caso di realizzazione di opere in cemento armato la relativa certificazione di collaudo verrà prodotta dai concessionari.

Il collaudo definitivo delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, dovrà essere rilasciato tempestivamente e comunque entro 6 mesi dalla comunicazione dell'avvenuta ultimazione delle infrastrutture medesime, sempreché le opere realizzate non vengano contestate.

La presa in carico di dette opere da parte dell'Amministrazione Comunale, ad eccezione di quelle relative alle "Aree per il verde pubblico e attrezzature e spazi collettivi" (SVP) di

cui all'art. 16, avverrà entro 3 mesi dal collaudo definitivo e comunque non oltre 1 anno dalla comunicazione di ultimazione dei lavori, qualora questi non siano stati contestati.

4. La manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (e delle aree per verde pubblico e attrezzature e spazi collettivi) resterà a carico del soggetto attuatore fino alla presa in carico delle medesime da parte dell'Amministrazione Comunale. Il soggetto attuatore è tenuto, in favore del Comune di Reggio Emilia, per le opere e i manufatti di cui sopra, alla garanzia e agli obblighi disciplinati dagli artt. n. 1667, 1668, 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.

Art. 15 - Contributo per costi sostenuti dall'Amministrazione Comunale

1. Il soggetto attuatore, contestualmente al ritiro del titolo abilitativo relativo alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non sarà tenuto a corrispondere all'Amministrazione Comunale la somma pari al 3% dell'importo delle opere, ordinariamente versata a titolo di contributo per i costi e compensi sostenuti dall'Amministrazione Comunale e connessi alle attività e agli incarichi del "Responsabile dell'Intervento" e del "Collaudatore", oltre a quelli relativi all'istruttoria e al procedimento interno. L'esenzione da detto versamento deriva dalla natura pubblica dell'intervento, eseguito per mezzo della STU dal Comune di Reggio Emilia e, dunque, dal fatto che sia il ruolo di Responsabile dell'Intervento, sia il Collaudatore, sono integralmente a carico della STU quale Soggetto Attuatore. Qualora si rendessero necessarie varianti al progetto delle opere suddette, comportanti un aumento del costo delle stesse, il soggetto attuatore dovrà provvedere al versamento dell'eventuale conguaglio del contributo di cui trattasi, prima del rilascio del certificato di collaudo definitivo di cui al successivo art. 22.

Art. 16 - Realizzazione delle "Aree per il verde pubblico e attrezzature e spazi collettivi (SVP) previste nel PRU

1. Il soggetto attuatore, anche per i suoi aventi causa, si impegna alla realizzazione delle "Aree per il verde pubblico e attrezzature e spazi collettivi" (SVP) sull'area di cessione, come da progetto definitivo ed esecutivo. Il soggetto attuatore dovrà comunicare al "Responsabile dell'Intervento" e al "Collaudatore", di cui all'art. 14, la data di inizio lavori, almeno dieci giorni prima, in modo che gli stessi possano verificare la corretta esecuzione delle opere.
2. La presa in carico delle opere di cui al precedente comma 1 da parte dell'Amministrazione Comunale avverrà entro 3 anni dall'avvenuta comunicazione di fine lavori e comunque non prima dell'accertata funzionalità delle opere relative alle "Aree per il verde pubblico e attrezzature e spazi collettivi" (SVP) previste nel titolo abilitante alla realizzazione delle opere medesime. Tale compito spetterà al "Collaudatore" che, nel verbale di collaudo finale, dovrà attestare, fra l'altro, la verifica di attecchimento delle piante e siepi, nonché il buono stato dell'area.
3. La manutenzione delle opere di cui al precedente comma 1 resterà a carico del soggetto attuatore fino alla presa in carico delle stesse da parte dell'Amministrazione Comunale. Al fine di evitare che durante i lavori di costruzione dei fabbricati le "Aree per il verde pubblico e attrezzature e spazi collettivi" (SVP) possano essere danneggiate o utilizzate per usi impropri, il "Responsabile dell'Intervento" potrà chiedere al soggetto attuatore di recintare a sue spese l'area stessa. Resta in ogni caso inteso che il soggetto attuatore

rimane il unico responsabile della sorveglianza dell'area, che dovrà essere mantenuta in stato di decoro.

4. Prima del collaudo e della presa in carico delle opere relative alle "Aree per il verde pubblico e attrezzature e spazi collettivi" (SVP) dovrà essere consegnato da parte del soggetto attuatore all'Amministrazione Comunale il progetto dell'impianto "come costruito", completo dei seguenti documenti operativi:
 - a) manuale d'uso
 - b) manuale di manutenzione
 - c) programma di manutenzioneLa stessa documentazione dovrà essere consegnata anche per le opere di arredo urbano realizzate.

Art. 17 - Esonero dal contributo di costruzione

1. L'intervento disciplinato dalla presente Convenzione urbanistica, in quanto programma di riqualificazione urbana di rilevante interesse pubblico attuato da società di trasformazione urbana costituita dal Comune di Reggio Emilia ai sensi dell'articolo 120 TUEL, rientra nella fattispecie di esonero dal contributo di costruzione di cui all'articolo 32 comma 1 lettera h) della legge regionale 30 luglio 2013 n. 15 ("*gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti*").

Art. 18 - Garanzie

1. Le garanzie per l'adempimento degli obblighi inerenti l'attuazione del comparto sono definite dal "*Terzo Addendum alla convenzione ai sensi dell'articolo 120 del d.lgs.18 agosto 2000 n. 267 e dell'articolo 6 della legge regionale 31 luglio 1998 n. 19 stipulata in data 1 giugno 2016 tra il Comune di Reggio Emilia e la società per azioni "Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria. Società per la Trasformazione Urbana in Reggio Emilia"*", stipulata dal Comune di Reggio nell'Emilia e STU Reggiane S.p.a in data ...

Art. 19 - Elementi progettuali di massima dell'intervento e modifiche al PRU

1. L'esecuzione delle costruzioni edilizie avverrà in base alla normativa del "PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce" ed alla vigente normativa edilizia.
Ai sensi delle Norme di Attuazione del PRU, che si intendono qui richiamate, modifiche che non incidano in maniera sostanziale sul planivolumetrico, nel rispetto degli indici urbanistici, fondiari, edilizi e di destinazioni d'uso che li riguardano, saranno possibili senza dover procedere a varianti al PRU.
Sia nel "PRU_IP-1a.bis" che nel "PRU_IP-1b", al fine di garantire una migliore funzionalità dell'intervento sono sempre ammesse, in sede di progetto esecutivo, modifiche alle quantità e alle localizzazioni di opere di urbanizzazione e di aree di cui all'art. 14 delle NdA del PRU, ad esempio proponendo un diverso disegno della viabilità, dei parcheggi pubblici e del verde di ambientazione stradale o distribuendo in maniera diversa le aree per servizi e verde pubblico (SVP) e le superfici edificabili (Se), nonché le aree a verde privato con valenza ecologica (Ve); tali modifiche, qualora non riducano sensibilmente le quantità previste e/o non determinino sostanziali variazioni del progetto urbanistico, fermo restando il rispetto delle quantità minime richieste e delle quantità massime ammesse dal progetto, non sono considerate varianti al PRU.

Art. 20 - Esecuzione del PRU, rilascio del titolo abilitativo alla costruzione degli edifici e agibilità dei fabbricati

1. Il rilascio del titolo abilitativo alla costruzione e/o ristrutturazione degli edifici previsti dal “PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce”, se dovuto, potrà avvenire solo ad avvenuto rilascio del titolo abilitante alla realizzazione delle relative infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti.
Si dà atto che ciascuno degli interventi previsti nel PRU è funzionalmente e strutturalmente autonomo rispetto alla totalità dei residui interventi previsti e che pertanto, fermo restando gli obblighi relativi alla realizzazione e alla cessione delle opere di urbanizzazione, una volta approvato il PRU e sottoscritta la presente convenzione attuativa, i vari soggetti attuatori potranno portare ad esecuzione gli interventi di loro pertinenza in assenza di qualsivoglia condizionamento esterno, derivante da elementi di difficoltà o ostacoli medio tempore insorti, che incidano su immobili o aree ricompresi nel PRU e diversi da quelli in proprietà dei vari soggetti attuatori medesimi.
2. L’agibilità dei fabbricati del “PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce” potrà essere assentita qualora sia stato rilasciato il certificato di collaudo, o di collaudo parziale, delle opere di urbanizzazione primaria (U1) di pertinenza.

Art. 21 - Termini di inizio e ultimazione delle opere e degli edifici

1. Il soggetto attuatore si impegna a richiedere titolo abilitante /o a presentare il progetto esecutivo per la costruzione delle “Aree per il verde pubblico e attrezzature e spazi collettivi” (SVP) e di parte o tutte le restanti infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti, nonché di almeno uno degli edifici, nel termine massimo di un anno dalla stipula della presente convenzione. Il termine finale di realizzazione delle opere e degli impianti di urbanizzazione primaria (U1), con relativa cessione e consegna delle stesse al Comune di Reggio Emilia e agli Enti ed Aziende interessate, nonché di realizzazione degli edifici previsti nel “PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce”, viene stabilito in anni 10 (dieci), con decorrenza dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna dell’atto di approvazione del PRU, ai sensi dell’art. 34 comma 9 della L.R.20/2000.

Art. 22 - Rapporti tra il soggetto attuatore ed i suoi successori e/o aventi causa

1. Nel caso di alienazione delle aree facenti parte del “PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce”, il soggetto attuatore potrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri ed obblighi di cui alla presente convenzione.
In questo caso il soggetto attuatore che stipula la presente convenzione resta solidalmente responsabile nei confronti del Comune di Reggio Emilia di tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.
Qualora il soggetto attuatore proceda ad una alienazione unitaria e globale delle aree oggetto della presente convenzione, potrà trasmettere agli acquirenti gli oneri e gli obblighi previsti senza il permanere della responsabilità solidale.
Il soggetto attuatore si impegna a trascrivere per esteso le clausole relative agli obblighi contratti ed alle eventuali servitù di uso pubblico in tutti i successivi atti di compravendita.

Art. 23 - Oneri e spese

1. La presente convenzione viene stipulata davanti al notaio designato dal soggetto attuatore che ne curerà la registrazione e la trascrizione.
Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto ed a quello successivo di stipula e di registrazione, sono a carico del soggetto attuatore.

Art. 24 - Controversie

1. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione della presente convenzione, che non fosse possibile comporre bonariamente, ha giurisdizione esclusiva il competente Giudice Amministrativo.

Art. 25 - Sanzioni ed eventuali escussioni

1. In caso di inosservanza da parte del soggetto attuatore degli obblighi assunti con la presente convenzione si richiamano le sanzioni di Legge.